

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Coignières

Ensemble, construisons demain !



4.1. Règlement écrit (vu pour être annexé à la délibération du XXXX)



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION	6
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
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	7
Permis de démolir	7
Règlements des lotissements	7
Construction existante ne respectant pas le présent règlement	7
Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
Aires de stationnement	7
Clôtures	9
Protection, risques, nuisances	9
Illustrations du règlement	10
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	11
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	12
ARTICLES 5 – REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL.....	13
Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme	13
Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	13
Murs et murets à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	13
Espace paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	13
Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	14
Arbres remarquables, alignements d'arbres et haies à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	15
Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	15
Cône de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	15
Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	15
Espace naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	15
Lisière forestière (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	16
Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	16
Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	16
Cheminements et voies à conserver, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	17
ARTICLES 6 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX AUTRES ELEMENTS INFORMATIFS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	17
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme	17
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	17
Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	18
ARTICLES 7 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	18

ARTICLES 8 – FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICE	18
---	----

ARTICLES 9– STRUCTURE DU REGLEMENT.....	19
---	----

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... 20

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	21
Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale	27

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions	27
Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	35
Article UA6 : Stationnement	36

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées	39
Article UA8 : Desserte par les réseaux	40

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 42

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	43
Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale	45

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions	45
Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	51
Article UE6 : Stationnement	53

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées	55
Article UE8 : Desserte par les réseaux	56

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG..... 58

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UG1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	59
Article UG2 : Mixité fonctionnelle et sociale	60

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UG3 : Volumétrie et implantation des constructions	61
Article UG4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Article UG5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	70
Article UG6 : Stationnement.....	71

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	74
Article UG7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	74
Article UG8 : Desserte par les réseaux	75

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 77

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	78
Article UM1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	78
Article UM2 : Mixité fonctionnelle et sociale	79

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
Article UM3 : Volumétrie et implantation des constructions	80
Article UM4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Article UM5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	89
Article UM6 : Stationnement	91

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	94
Article UM7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	94
Article UM8 : Desserte par les réseaux	94

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR 96

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	97
Article UR1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	97
Article UR2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	98

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	99
Article UR3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	99
Article UR4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
Article UR5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	109
Article UR6 : Stationnement.....	110

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	112
Article UR7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	112
Article UR8 : Desserte par les réseaux	113

TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 115

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	116
Article 1AUE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 116	
Article 1AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale	117

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	118
Article 1AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions	118
Article 1AUE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	121
Article 1AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	124
Article 1AUE 6 : Stationnement	125

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	127
Article 1AUE7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	127
Article 1AUE8 : Desserte par les réseaux.....	128

TITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 130

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	131
Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	131
Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	133

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	134
Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	134
Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	136
Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	142
Article A6 : Stationnement.....	142

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	142
Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées	142
Article A8 : Desserte par les réseaux	143

TITRE IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 145

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	146
Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	146
Article N2 : Mixité fonctionnelle	148

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	149
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	149
Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	150
Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	156
Article N6 : Stationnement.....	156

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	156
Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées	156
Article N8 : Desserte par les réseaux	157

TITRE X. ANNEXES 159

ANNEXE 1 - LEXIQUE	160
---------------------------------	------------

ANNEXE 2 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	173
---	------------

ANNEXE 3 – PALETTES DES TEINTES	177
--	------------

ANNEXE 4 – ESSENCES VEGETALES	178
--	------------

ANNEXE 5 – EMPLACEMENTS RESERVES	179
---	------------

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignièrès

Titre I.

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coignières.

Le code officiel géographique de la commune de **Coignières est 78168**.

- Région : Île-de-France (11) dont le chef-lieu est la commune de Paris (75056).
- Département : Yvelines (78) dont le chef-lieu est la commune de Versailles (78646).
- Arrondissement : Rambouillet (782) dont le chef-lieu est la commune de Rambouillet (78517).
- Canton(s) : Maurepas (78 09).

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plans Local d'Urbanisme communal 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 dispositif, 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 dispositif, 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 ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions présent au titre de législations spécifiques ou de servitude et de réglementation de portée générale. Elles sont reportées, en annexe du PLU, aux documents graphiques dit « **plans des servitudes** ».

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 zone U et AU, en dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLU sont applicables, au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir dans les secteurs concernés par l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ou à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition.

Règlements des lotissements

Par application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction entre les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement et le règlement du PLU, la règle la plus stricte s'applique, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Construction existante ne respectant pas le présent règlement

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.

Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 toujours 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.

Aires de stationnement

Lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette. En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette, celles-ci doivent être réalisées dans son environnement immédiat (calculé à partir de la limite parcellaire, à moins de 150 mètres dans toutes les zones) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

Modalités d'application des normes de stationnement

- Les places commandées sont limitées à 2 par unité foncière`.
 - 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 dans le règlement de cette zone.
 - Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions mesurées et précisées pour chaque zone de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation si leur

destination reste inchangée et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU est maintenu.

- 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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

o Dimensions minimales des places de stationnement de véhicule

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 10 mètres pour une place double ;
 - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement Personne à Mobilité Réduite :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 3,30 mètres.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif les dispositions suivantes s'appliquent :

- o En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :
 - réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 150 mètres dans toutes les zones.
 - acquisition de places de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat des

constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 150 mètres dans toutes les zones..

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires à moins de 150 mètres dans toutes les zones.
- Exonération pour les équipements publics et d'intérêts collectifs dans le cas d'une extension ou d'une annexe
- Dans un rayon de 100 mètres, possibilité de mutualisation des places de stationnement entre les équipements publics ou d'intérêts collectifs, en présentant une note de fonctionnement mutualisé.

o Dimensions des dessertes et des accessibilités des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. 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.

o Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues

Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues non motorisés ou non 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.

- o 1 place = 1,5m² 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.

A minima, 80% de la surface de local ou abri pour vélo sera aménagée en rez-de-chaussée, et à proximité de l'accès, avec un accès direct sur l'extérieur. Le cas échéant, le reste de la surface sera aménagée en sous-sol.

Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur ou en double niveau.

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.

Clôtures

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

En outre, les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains ainsi qu'à la bonne continuité de la trame verte et bleue. 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.

A ce titre :

- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès (l'ouverture est alors limitée à 2,50m).
- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- 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 hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain d'assiette du terrain faisant l'objet du permis.

o Dispositions particulières :

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Des hauteurs supérieures à celles prescrites dans la zone pourront être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la

zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelle que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Protection, risques, nuisances

o Risque industriel

Le Plan de Prévention des Risques Technologique de la raffinerie du Midi (arrêté préfectoral du 18 janvier 2016) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) au règlement de ce plan annexé au PLU. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

o Risque carrières

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (arrêté préfectoral du 5 août 1986) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) aux recommandations techniques préalables de l'Inspection Générale des Carrières – service interdépartemental Yvelines, Val d'Oise et Essonne, 5 rue de la Patte d'Oie – 78000 Versailles. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

o Risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLU, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en oeuvre de mesures

compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.

- Ces informations sont reportées pour information en annexe.

o Retrait-gonflement des sols argileux

Dans les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, 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.

o Préservation des rus et des rigoles

Dans une marge de 20 mètres de part et d'autre d'un ru ou d'une rigole à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux et des milieux aquatiques.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

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.

o Pollutions et qualité des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de

données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

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.

o Nuisances sonores et isolement acoustique des constructions nouvelles

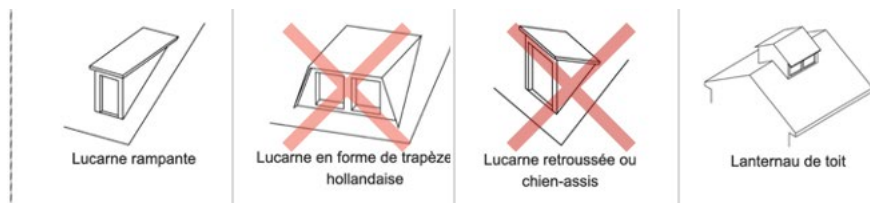
Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

Nom de l'infrastructure	Type de voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affectée par le bruit
RN 10	Voie non communale	En totalité	2	250m
RD 13	Voie non communale	RN10 - Boulevard des Arpents	4	30m
RD 13	Voie non communale	Boulevard des Arpents - limite Jouars-Pontchartin	4	30m
W17 – Boulevard des Arpents	Voie communale	RN10 – limite Maurepas	3	100m
CV03– Rue du Mesnil Saint-Denis	Voie communale	Rond-point du Cèdre – limite Mesnil-Saint-Denis	4	30m
Rue des Marais	Voie communale	RN 10 – rue des Broderies	4	30m
Rue des Broderies	Voie communale	Rue des marais – Avenue de la Gare	4	30m
Avenue de la Gare	Voie communale	Rue des Broderies – RN10	4	30m

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.

Exemple de légende des illustrations :



Dans cet exemple, les « lucarnes en forme de trapèze hollandaise » sont autorisées sous condition (croix orange) ; les « lucarnes retroussées ou chien-assis » interdites (croix rouge).

Information complémentaire

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sont règlementées par les dispositions prévues aux articles R.162-1 à 13 du Code de la Construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

- o Peuvent être classés en zone urbaine (« U »), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :
 - La zone **UA** correspondant aux tissus urbains à vocation d'activités économiques sur la commune. Elle comprend 6 secteurs distincts.
 - La zone **UE** correspondant à un tissu urbain dédié spécifiquement au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général ainsi qu'aux activités de restauration sous réserve qu'elles soient liées à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - La zone **UG** correspondant au secteur de la gare faisant l'objet d'une

réflexion de renouvellement et mutation.

- La zone **UM** correspondant aux tissus urbains mixte de la commune, regroupant habitat, équipements, commerces et services de proximité.
- La zone **UR** correspondant à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.
- o Peuvent être classés en zone à urbaniser (« AU ») les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation nécessitant une extension du réseau existant. Elle comprend :
 - La zone **1AUe** correspondant aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général.
- o Peuvent être classés en zone agricole (« A ») les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :
 - Le secteur **Ap** correspondant à une plaine agricole préservée de toute construction non dédiée spécifiquement à l'activité agricole.
- o Peuvent être classés en zone naturelle et forestière (« N »), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :
 - Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux, aux jardins partagés et aux vergers partagés ;
 - Le secteur **Njv** correspondant aux espaces de vergers partagés du Val Favry.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente.

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.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous. :

o Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins de dix ans

- Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.
- Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si PLU en dispose autrement (servitude publique, emplacement réservés ou prescriptions contraires dans les plans de prévention des risques (PPRN, PPRT).
- 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 en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

o Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

- Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

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

- Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.
- 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 autorisés dans les cas suivants :
 - Si les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes, et qu'aucune action pénale ou civile n'est possible à l'égard de la construction ;
 - Si 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).

o Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

- Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

o Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

- Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues aux articles L.152-5 à L.152-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLES 5 – REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

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

Dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat identifié aux documents graphiques en annexe du PLU, les rez-de-chaussée donnant sur rue sont considérés comme des linéaires commerciaux. Lors de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée inclus dans ce périmètre doivent être destinés au commerce ou activités de services.

Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail, restauration ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite ;

Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d'artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur 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 s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne

compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces ou activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Murs et murets à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m sauf prescriptions particulières. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine.

La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou d'insalubrité publique.

Les travaux concernant les murs identifiés sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions suivantes :

- ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
- ils ne doivent pas conduire au rehaussement des murs existants ;
- ils ne peuvent consister en la pose de chapeau, couvre-mur ou dessus-de-muret ;
- ils ne peuvent consister en la pose d'un crépi (recouvrement) ;
- ils ne peuvent conduire à la destruction du mur au-delà de la création d'un accès par segment de mur, cet accès restant proportionné pour garantir la préservation du dit muret.

Espace paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, gales, graves, etc.)

Au moins 85% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés.

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

Seuls y sont autorisés :

- o les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5% de la surface protégée dans la limite de 15m², d'une hauteur au faitage ou à l'attique inférieure ou égale à 3 mètres, respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire impactée par l'espace paysager délimité, et respectant les dispositions des autres articles du présent règlement.
- o et les aménagements, constructions et/ou installations liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) sont autorisés, à condition d'être d'une emprise au sol cumulée inférieure à 5 % de la superficie protégée du terrain.

Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, elles seront de type grillage à la large maille doublé d'une haie végétale.

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les **bâtiments ou éléments de construction** remarquables à protéger ou à mettre en valeur soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- les **ensembles urbains** remarquables à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les **murs remarquables** à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les **œuvres d'art** remarquables à protéger ou à mettre en valeur

soumises aux dispositions des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.

En cas de rénovation ou d'entretien... le bâtiment sera débarrassé des matériaux rapportés qui le dénaturent et les éléments anciens serviront de référence.

Les volets roulants sont par principe interdits sur les bâtiments identifiés.

Les dispositions générales suivantes sont applicables aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19. Des dispositions complémentaires spécifiques sont présentées dans les fiches patrimoine en annexe du règlement :

- o Démolition : la démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.
- o Réhabilitation : tout projet de réhabilitation* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction*.
- o Modification des volumes, façades : toute modification éventuelle apportée en termes de volumétrie générale et de modification de façade* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction* d'origine.
- o Surélévation : tout projet de surélévation du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement* bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades* de la construction* d'origine.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à

la construction ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades et toitures de la construction d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

Arbres remarquables, alignements d'arbres et haies à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé ou d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne.

En cas d'abattage, le sujet abattu sera remplacé par un arbre au développement équivalent.

Toute coupe ou abattage d'élément repéré au document graphique (arbres et haie) doit faire l'objet en amont d'une autorisation spécifique « coupe et abattage ».

Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les alignements végétalisés identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés.

Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Les arbres existants devront être conservés, sauf en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé, d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ou aériens.

Dans ces hypothèses, l'arbre abattu doit être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement.

Cône de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les cônes de vue figurant aux documents graphiques doivent permettre de conserver les vues sur les éléments ou ensembles bâtis remarquables. Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire

obstacle à la perspective existante, depuis les voies et emprises publiques. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale (cf. Annexe du présent règlement). Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies bocagères identifiées aux documents graphiques doivent être préservées voire renforcées.

De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies sont autorisées pour créer un accès (l'ouverture sera alors limitée à 2,5m) de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage.

Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Espace naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Toute modification d'un espace naturel à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les espaces naturels à protéger doivent conserver leur valeur patrimoniale, tant naturelle que végétale ou paysagère.

Seuls y sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et de respecter la composition de l'espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement :

- o les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt général ;
- o les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- o les aménagements dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.)

Les abattages massifs ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...).

L'abattage ponctuel lié à l'entretien de l'espace est autorisé à condition de préserver la composition des masses végétales.

Lisière forestière (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 compris dans la lisière de 50 mètres en bordure des massifs forestiers de plus de 100 ha identifiés au SDRIF et reportés au règlement graphique, toute nouvelle construction (annexe comprise), à l'exception des bâtiments agricoles, est interdite.

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

- o la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- o les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- o les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ;
- o les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;
- o les aménagements légers nécessaires à l'exercices des activités sylvicoles ou forestières ;
- o les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles d'implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose :

- o Dans un rayon de 10 mètres autour des sources et mares protégés :
 - tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.

- les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limitées à 20m² cumulés.

- o Toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :

- constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations, quais, ponts passerelles, pontons, cales, moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
- extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou préexistante avant sinistre,
- constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.

- o La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées et à proximité doit être conservée dans la mesure où la végétation est bien adaptée à l'équilibre écologique de la mare. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.
- o Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.
- o Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- o les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- o les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ;

- les aménagements de parcours pédagogiques à partir d'installations légères et démontables, à condition que la zone humide est une surface continue de plus de 1 ha ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature permettant l'abatement des eaux de pluies par infiltration et évapotranspiration ;
 - 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 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 et SAGE).

En l'absence de données conformes à l'arrêté (interministériel) du 24 juin 2008 et/ou la loi portant sur la création de l'Office français de la Biodiversité, parue au JO du 26 juillet 2019, si des études avec des prospections zones humides plus précises 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.

Cheminements et voies à conserver, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins et sentiers identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...) dont font partie notamment le CV2, le CV5 ou le GR11.

ARTICLES 6 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX AUTRES ELEMENTS INFORMATIFS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Périmètre soumis à 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 sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. Le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra rester compatible avec les différents principes d'aménagement de l'OAP, 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.

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

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement 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 à condition qu'il se fasse dans le respect des conditions énoncées dans le règlement de zone concernée.

Les bâtiments doivent répondre critères cumulatifs suivants (outre ceux prescrits dans la zone) :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- 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 ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (existence notamment du ¼ des murs porteurs).

Emplacement réservé 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 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 la réalisation de l'équipement envisagé.

ARTICLES 7 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

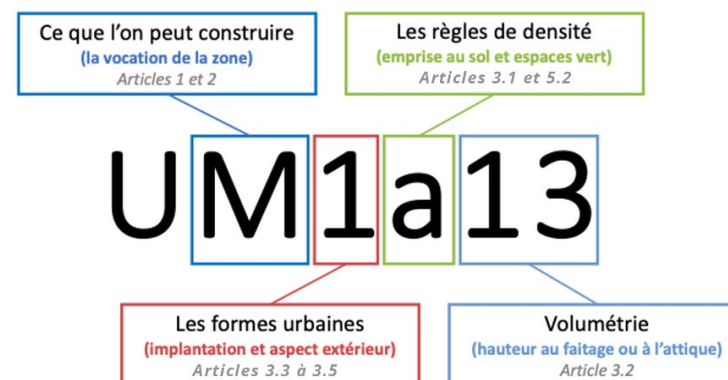
Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

ARTICLES 8 – FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICE

La zone urbaine et la zone à urbaniser de Coignières sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U et AU, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

ARTICLES 9– STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement de chacune des zones se structure en 3 chapitres déclinés en 8 parties :

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

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols.
2. Mixité fonctionnelle et sociale.

- **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

3. Volumétrie et implantation des constructions.
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (façade, toiture, ouverture, éléments techniques, clôtures et portails, performance énergétique, ...).
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (surface perméable, plantation, ...).
6. Stationnement

- **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

7. Desserte par les voies publiques ou privées (accès et voirie).
8. Desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux de communication, autres réseaux, déchets, ...).

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignièrès

Titre II.

Dispositions applicables
à la zone UA

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UA** du PLU.

La zone **UA** correspond aux tissus urbains à vocation d'activités économiques sur la commune. Elle comprend 7 secteurs distincts :

- o Les secteurs UA, correspondant aux zones d'activités économiques ;
- o Les secteurs UAc, correspondant aux zones d'activités à vocation commerciale ;
- o Les secteurs UAi, correspondant aux zones d'activités à vocation industrielle ;
- o Les secteurs UAn, correspondant aux espaces d'activités inscrit dans un site agri-naturel ;
- o Les secteurs UAs, correspondant aux espaces d'activités aux stationnement limité ;
- o Les secteurs UA†, correspondant aux espaces d'activités en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel ;
- o Les secteurs UAit, correspondant aux espaces d'activités industrielles en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UA** et ses secteurs 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 jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux périmètres 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 des monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UA1 : 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

Cf. tableau de synthèse pages suivantes :

X = autorisé sans condition

X = autorisé sous condition(s)

X = interdit

Destination	Sous-destination	UA		UAc		UAI		UAn		UAs		UA†		UA††	
		Autorisé e	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X	X Sous conditions			X	X Sous conditions			X
	Exploitation forestière		X		X		X		X		X		X		X
Habitation	Logement	X Sous conditions			X	X Sous conditions			X		X	X Sous conditions			X
	Hébergement		X		X		X		X		X		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X			X	X Sous conditions		X		X Sous conditions			X
	Restauration	X		X			X		X		X	X Sous conditions			X
	Commerce de gros	X		X			X		X	X		X Sous conditions			X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X			X	X Sous conditions		X		X		X Sous conditions	
	Hôtels		X	X			X		X		X		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X		X		X		X		X		X
	Cinéma		X	X			X		X	X			X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		X			X	X Sous condition			X		X		X

Destination	Sous-destination	UA		UAc		UAI		UAn		UAs		UA†		UA††	
		Autorisé e	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		X		X			X	X		X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		X		X		X		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X		X		X		X		X		X
	Équipements sportifs		X		X		X		X		X		X		X
	Lieux de culte		X		X		X		X		X		X		X
	Autres équipements recevant du public		X		X		X		X		X		X		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		X			X		X	X		X			X
	Industrie	X Sous conditions			X	X			X		X	X Sous conditions		X Sous conditions	
	Entrepôt	X		X Sous conditions		X		X Sous conditions		X		X Sous conditions		X Sous conditions	
	Bureau	X		X			X	X Sous conditions		X		X Sous conditions		X Sous conditions	
	Centre des congrès et d'exposition	X		X			X		X		X		X		X

Destination	Sous-destination	UA		UAc		UAI		UAn		UAs		UA†		UA††	
		Autorisé e	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions		X Sous conditions		X Sous conditions		X Sous conditions		X Sous conditions		X Sous conditions		X Sous conditions	
	Remblai des mares		X		X		X		X		X		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X	X Sous conditions			X		X		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X Sous conditions			X		X		X		X		X		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X		X		X		X		X		X		X
	Exploitation de carrières		X		X		X		X		X		X		X

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

La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas les règles énoncées est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

En zone UA stricte :

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et/ou installations à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il s'agissent d'un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des activités ou d'un EICS (Équipements d'Intérêt Collectif et des Services Publics) ;

- et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'activité autorisées dans cette zone.
- et que la surface de plancher du logement n'excède pas 150m².
- o Les constructions et installations destinées à l'industrie 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.
- o Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent l'ensemble des dispositions suivantes :
 - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination

- d'habitation ;
- Et que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Et que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- o 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 et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.
- o Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles, non liés à une activité commerciale (hivernage), à condition qu'ils soient au sein d'un bâtiment.

En secteur UAc :

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition d'être rattachées à une autre activité autorisée dans le secteur (type « showroom ») et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 500m².
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;

- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.

En secteur UAi :

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il s'agissent d'un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des activités ;
 - et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'activité autorisée dans ce secteur.
 - et que la surface de plancher du logement n'excède pas 150m².
- o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux à condition d'être liés à une activité existante, que l'ensemble des mesures soient prises pour ne pas apporter de pollution dans le sol (isolant) et de faire l'objet d'un traitement paysager limitant la visibilité du dépôt depuis l'espace public.
- o Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la raffinerie du Midi (arrêté préfectoral du 18 janvier 2016) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) au règlement de ce plan annexé au PLU. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.

En secteur UAn :

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de

bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques, de bureaux ou d'entrepôt à condition de se faire par changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (sans extension).

- o Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées à une activité pédagogique.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.

En secteur UA1 :

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il s'agissent d'un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des activités ;
 - et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'activité autorisée dans ce secteur ;
 - et que la surface de plancher du logement n'excède pas 150m².
- o Les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'industrie (non ICPE) ou l'entrepôt 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.
- o Les constructions et installations à destination de bureaux à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 500m² par unité foncière.

- o Les constructions et installations destinées au commerce de gros à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 1000m² et de faire l'objet d'un traitement qualitatif des façades visibles depuis l'espace public.
- o Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées à une activité de maraîchage 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 nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.

En secteur UAit :

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations destinées à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie (non ICPE) ou l'entrepôt 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. Le traitement des façades des bâtiments devra faire l'objet d'un traitement afin d'avoir un aspect qualitatif.
- o Les constructions et installations de bureaux à condition d'être rattachées à une activité industrielle ou d'entrepôt.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;

- l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;
- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

En secteur Uac :

Se référer aux OAP Sectorielles (pièce 3 du PLU).

Dans les autres secteurs :

Non règlementée.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (abris de jardin et locaux techniques des piscines compris) :

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

3.1.2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain d'assiette. La hauteur maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (ou « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et « C » au comble aménageable en cas de toiture à pente) :

Indice	Hauteur maximale au faitage ou à l'attique	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nombre de niveaux maximum admis pour la construction
« 8 »	8 mètres	6 mètres	R + 1 + C
« 10 »	10 mètres	7 mètres	R + 1 + C
« 12 »	12 mètres	9 mètres	R + 2 + C
« 15 »	15 mètres	12 mètres	R + 3 + C
« 18 »	18 mètres	15 mètres	R + 4 + C
« 21 »	21 mètres	18 mètres	R + 5 + C
« 23 »	23 mètres	21 mètres	R + 6 + C

3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction, si elle est adossée à la construction préexistante, peut déroger aux règles fixées au 3.2.1 à condition de ne pas dépasser le gabarit ni en hauteur (à l'égout du toit et au faitage ou à l'acrotère et à l'attique) ni en profondeur de la construction préexistante en limite séparative.

Les extensions et les annexes à la construction principale (hors véranda) sont limitées à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les annexes sont limitées à 2,5 mètres de hauteur au faitage ou à l'attique.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- o aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures ;
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux voies et emprises publiques
« 1 »	o en respectant un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
« 2 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 1,5 mètre minimum de l'alignement.
« 3 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 4 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 5 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 6 »	o en respectant un recul de 15 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 7 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport à contre allée de la RN10. o en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 8 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 9 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 10 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

L'implantation des constructions est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux limites séparatives
« 1 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 2 »	- d'au moins 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².
« 3 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Ou en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 4 »	- d'au moins 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
« 5 »	o Implantation en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur* la plus haute de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.
« 6 »	- o Implantation sur une limite séparative latérale maximum. - o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.
« 7 »	o Le retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 8 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
« 9 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue. - o Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- Implantation en limite(s) séparative(s),
- « 10 » ○ ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions de la zone l'implantation doit se faire :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les annexes de moins de 10 m² peuvent être implantés en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre de celle-ci.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux autres constructions sur une même propriété
« 1 »	○ Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 2 »	○ Un retrait au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute de la construction la plus haute.
« 3 »	○ Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 4 »	
« 5 »	○ Non réglementée.
« 6 »	
« 7 »	○ Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 8 »	
« 9 »	○ Non réglementée.
« 10 »	

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les abris de jardin ;

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise à condition de ne pas réduire le retrait.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

Les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

S'agissant d'annexes, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

La réhabilitation des bâtiments agricoles où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci-dessous à condition que la réhabilitation soit en harmonie avec le tissu urbain en termes de matériaux et de teintes utilisés.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont autorisées.

Les conteneurs de déchets ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être dissimulés par l'utilisation d'un dispositif adéquat (rideau végétal, local etc.).

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement (teintes préconisées par le PNR) et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée. Les enduits talochés et projetés sont interdits.

Toute façade aveugle visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'un jeu de teinte et/ou de matériaux et/ou de composition architecturale afin de limiter les effets « masse » monotone dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur en façade ne doit être que ponctuel.

Les teintes vives ne seront autorisées que :

- o sur les façades commerciales ;
- o et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche (notamment de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2.2 Les ouvertures en façade

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 choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d'extension ou de rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

La teinte des volets roulants et des volets battants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) auront un aspect proche et en harmonie avec le bâtiment principal.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdite en façade.

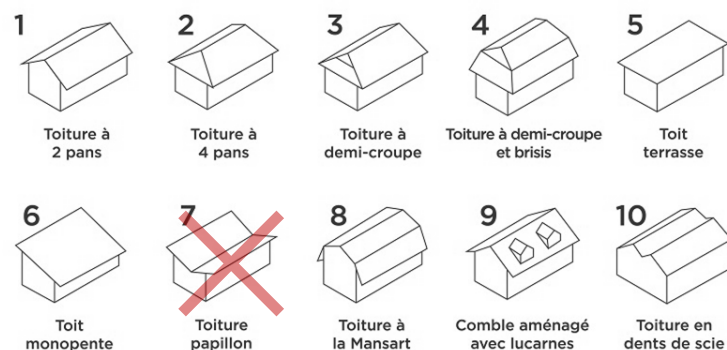
4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales

La forme :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des annexes doivent être de même forme que celle de la construction principale.
- Les toits « papillon » sont interdits.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect :

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels est exigé.
- Les toitures à deux pentes ou plus seront recouvertes de tuiles plates terre cuite rouge de ton vieilli ou de l'ardoise, ou de matériaux ayant l'aspect.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de

ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

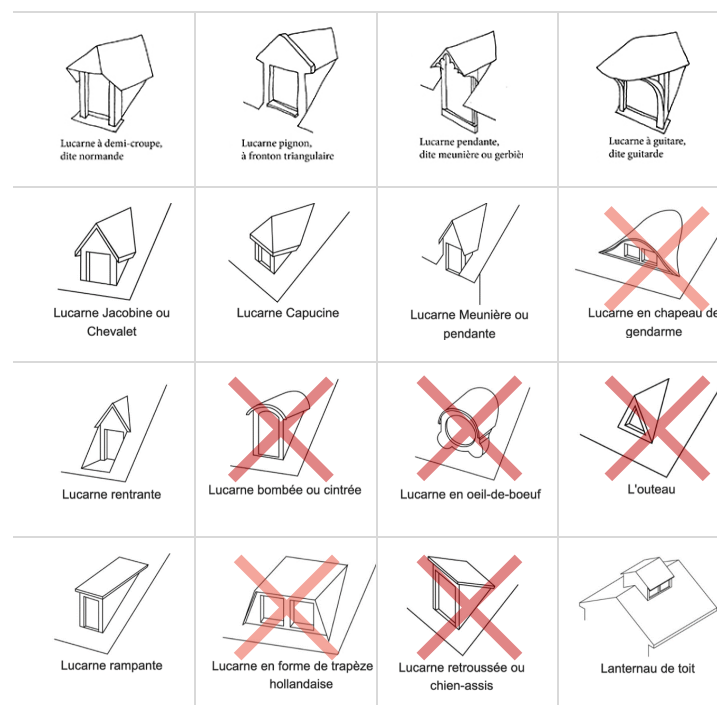
Les châssis de toit devront être :

- contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
- à au moins 1m de mur pignon le plus proche,

Sont interdites les lucarnes, bombées, en œil de bœuf, outeau, ou chiens assis.

Les lucarnes chapeau de gendarme ou en trapèze hollandaise ne sont autorisés que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- o soit à la construction existante,
- o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.4. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas 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 routière.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques

4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Non réglementées.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Non réglementés.

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute installation de pylône et/ou antenne de communication d'intérêt général visible devra être dissimulée 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) et avec une localisation et un aménagement qui permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage (rideaux d'arbres, etc.).

4.4.7 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 :

- o soit 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.
- o soit implantées au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, ombrière pour les habitations, locaux de stationnement, entrepôt... pour les activités).

- o d'aspect mat et non brillant ;
- o posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- o posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

4.5.1 Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés.

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.

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 ou lissée.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

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 panneaux bois en bois ou PVC,

Les murs anciens seront conservés. Leur restauration ou entretien sera réalisé en réemployant préférentiellement les matériaux d'origine.

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les clôtures seront composées :

- o soit d'un grillage à large maille, de barreaudages, ou de lisses, doublés d'une haie ;
- o soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 0,80 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- o de haies doublées ou non de grillage à larges mailles ;
- o ou de barreaudages, ou de lisses, ajourés d'au moins 40%

4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,00 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Les portails et portillons doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les portails et portillons en barreaudage auront des barreaux orientés verticalement.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets.

Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal 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 ou emprise publique

4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour toutes destinations autorisées dans la zone, une hauteur supérieure de clôture et/ou de portail pourra être acceptée à l'appui d'une étude ou d'un acte administratif justifiant de la hauteur nécessaire pour la sécurisation ou confidentialité de l'activité.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les espaces libres de toute construction doivent être un minimum plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. Un pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :

Indice	Règle de répartition
--------	----------------------

	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Maximum comptabilisable d'espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

*cf. p.160

5.2.2 Obligation de planter

Les espaces végétalisés (cf 5.2.1), qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20m².

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau définissant le terme « Unité de plantation » (Annexe 1 : lexique). Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes (1*4) + (1*2) + (4*1)= 10)*

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste des essences végétales présente en annexe du règlement (annexe 4).

5.2.3 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement comportant plus de 20 emplacements doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être plantées en module de plantation (cf annexe 1 : lexique), plutôt qu'en les isolant, afin que cette partie végétalisée soit plus résistante et plus durable.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les aires de stationnement en surface doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

5.2.4 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, selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc. et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière.

Les hais de thuyas sont quant à elles prosrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolés, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

5.2.5 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Article UA6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement, y compris les accès et le dégagement, est de :

deux-roues motorisé	véhicule léger	poids-lourd
5m ²	25 m ²	80m ²

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différents parties impliqués devra être fourni.

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 des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumis aux obligations de création de stationnements.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du tableau ci-contre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Hors périmètre de 500m d'une gare	Dans le périmètre de 500m d'une gare
-------------	------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SdP.	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SdP.
	Exploitation forestière	- Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 100 m ² de SdP.	- Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 150 m ² de SdP.
Habitation	Logement	- 1 place par logement aidé - 1 place par tranche de 60m ² de SdP, avec un minimum d'une place par logement pour les autres logements.	- 0,5 place par logement aidé - 1 place par autre logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 60 m ² de SdP de surface de vente.	- 1 place par tranche de 75 m ² de SdP de surface de vente.
	Restauration	- 1 place pour 10m ² de salle de réception	- 1 place pour 10m ² de salle de réception
	Commerce de gros	- 1 place par tranche de 60 m ² de SdP de surface de vente.	- 1 place par tranche de 60 m ² de SdP de surface de vente.
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP entamée	- 1 place par tranche de 75 m ² de SdP entamée
	Hôtels	- 1 place pour 3 chambres	- 1 place pour 4 chambres
	Cinéma	- 1 place pour 5 sièges spectateurs	- 1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP
	Locaux techniques et industriels des	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP

	administration publiques		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Cuisine dédiée à la vente en ligne	- 1 place par tranche de 60 m ² de SdP	- 1 place par tranche de 75 m ² de SdP
	Industrie	- 1 place par tranche de 60 m ² de SdP	- 1 place par tranche de 75 m ² de SdP
	Entrepôt	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SdP - Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 100 m ² de SdP.	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SdP - Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 130 m ² de SdP.
	Bureau	- 1 place par tranche de 55 m ² de SdP	- Au maximum 1 place par tranche de 45 m ² de SdP
	Centre des congrès et d'exposition	- 1 place pour 100m ² de SdP	- 1 place pour 150m ² de SdP

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	<u>Norme de stationnement</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SdP.
	Exploitation forestière	- Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 100 m ² de SdP.
Habitation	Logement	- Pour les opérations de plus de 3 logements (classiques ou aidés) : 1 place par tranche de 70m ² de SdP - Pour les opération de plus de 5 logements (classiques ou aidés) : minimum 3m ² pour l'ensemble de l'opération.

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP.
	Restauration	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP.
	Commerce de gros	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP.
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP
	Hôtels	- 1 place pour 5 chambres
	Cinéma	- 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 2 places par tranches de 100m ² de SdP
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	- 2 places par tranches de 100m ² de SdP
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Cuisine dédiée à la vente en ligne	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP
	Industrie	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP.
	Entrepôt	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP. - Pour les constructions de plus de 100m ² de SdP, la création d'une place pour 10 employés est exigée

Bureau	- 1 place par tranche de 100m ² de SdP.
Centre des congrès et d'exposition	- 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

Les nouvelles normes relatives aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos, introduites par l'arrêté du 30 juin 2022 pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation

6.1.3 Cas particuliers

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore 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.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise 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.

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 supérieure à 20 mètres de large.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Elles seront au minimum :

- o d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- o d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article UA8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophytes etc.

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrés, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignièrès

Titre III.

Dispositions applicables
à la zone UE

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UE** du PLU.

La zone **UE** correspond à un tissu urbain dédié spécifiquement au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général, ainsi qu'aux activités de services et de restauration liées.

Les dispositions réglementaires 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 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 jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux périmètres 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE1 : 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

Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	UE	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X sous conditions	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X sous conditions	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X sous conditions	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X sous conditions	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	

Destination	Sous-destination	UE	
		Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

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

La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas les règles énoncées est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générale.

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition d'être nécessaire à une activité maraîchère de type serre, dès lors qu'il y a un renforcement végétal permettant de les dissimuler depuis le domaine public et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.
- o Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'il s'agisse d'un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;
- et que le logement soit 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 ;
- et que la surface de plancher n'excède pas 150m² par logement,
- o Les constructions et installations à destination de restauration à condition qu'elles soient liées à un équipement d'intérêt collectif et service publics ;
- o Les constructions et installations à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à un équipement d'intérêt collectif et service publics ;
- o La création, l'extension et la modification des installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur
 - Qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant et n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruit, circulations, etc..) ou de risques (incendie, explosion, etc.)
- o Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions**3.1 Emprise au sol des constructions****3.1.1 Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (abris de jardin et locaux techniques des piscines compris) :

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

3.1.2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du

PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations**3.2.1 Dispositions générales**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain d'assiette. La hauteur maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (ou « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et « C » au comble aménageable en cas de toiture à pente) :

Indice	Hauteur maximale au faitage ou à l'attique	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nombre de niveaux maximum admis pour la construction
« 6 »	6 mètres	4 mètres	R+C
« 8 »	8 mètres	6 mètres	R + 1 + C
« 10 »	10 mètres	7 mètres	R + 1 + C
« 12 »	12 mètres	9 mètres	R + 2 + C
« 15 »	15 mètres	12 mètres	R + 3 + C
« 18 »	18 mètres	15 mètres	R + 4 + C
« 21 »	21 mètres	18 mètres	R + 5 + C
« 23 »	23 mètres	21 mètres	R + 6 + C

3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction, si elle est adossée à la construction préexistante, peut déroger aux règles fixées au 3.2.1 à condition de ne pas dépasser le gabarit ni en hauteur (à l'égout du toit et au faitage ou à l'acrotère et à l'attique) ni en profondeur de la construction préexistante en limite séparative.

Les extensions et les annexes à la construction principale (hors véranda) sont limitées à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les abris de jardin et les annexes sont limités à 2,5 mètres de hauteur au faitage ou à l'attique.

Les éléments funéraires sont limités à 4 mètres de hauteur.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- o aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures ;
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux voies et emprises publiques
« 1 »	o en respectant un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
« 2 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 1,5 mètre minimum de l'alignement.
« 3 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 4 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 5 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 6 »	o en respectant un recul de 15 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 7 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport à contre allée de la RN10. o en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 8 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 9 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 10 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, mais non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

L'implantation des constructions est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux limites séparatives
« 1 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 2 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².
« 3 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Ou en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 4 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
« 5 »	o Implantation en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur* la plus haute de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.
« 6 »	- o Implantation sur une limite séparative latérale maximum. - o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.
« 7 »	o Le retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 8 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.

« 9 »	○ Implantation en limite(s) séparative(s), ○ Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue. ○ Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
	○ Implantation en limite(s) séparative(s), ○ ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions de la zone l'implantation doit se faire :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les abris de jardin et les annexes de moins de 10m² peuvent être implantés en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre de celle-ci.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux autres constructions sur une même propriété
« 1 »	○ Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 2 »	○ Un retrait au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute de la construction la plus haute.
« 3 »	○ Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 4 »	
« 5 »	○ Non réglementée.
« 6 »	
« 7 »	○ Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 8 »	
« 9 »	○ Non réglementée.
« 10 »	

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les abris de jardin ;

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise à condition de ne pas réduire le retrait.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article**

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble sont autorisées.

Les conteneurs de déchets ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être dissimulés par l'utilisation d'un dispositif adéquat (rideau végétal, local etc.).

4.2 Caractéristiques des façades**4.2.1 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 brut des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement (teintes préconisées par le PNR) et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée. Les enduits talochés et projetés sont interdits.

Toute façade aveugle visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'un jeu de teinte et/ou de matériaux et/ ou de composition architecturale afin de limiter les effets « masse » monotone dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur en façade ne doit être que ponctuel.

Les teintes vives sont prosrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2.2 Les ouvertures en façade

Non règlementée.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

4.3 Caractéristiques des toitures**4.3.1 Règles générales**

Non règlementées.

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Non règlementées.

4.3.3. Les toitures de vérandas

Non règlementées.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques**4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :**

Non règlementées.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 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 à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute installation de pylône et/ou antenne de communication d'intérêt général est interdite.

4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

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 :

- soit 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.
- soit implantées au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- d'aspect mat et non brillant ;
- posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails**4.5.1 Dispositions générales**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs anciens seront conservés. En cas de rénovation ou d'entretien les matériaux d'origine seront si possible réemployés.

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, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés.

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.

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 ou lissée.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres

Sont interdites les utilisations :

- o de toile tissée ou déroulée ;
- o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- o de panneaux en bois ou en PVC,
- o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les clôtures seront composées d'un grillage, de barreaudages, ou de lisses, ajourées d'au moins 40% et permettant le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie.

4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur de la clôture est à maxima de 2 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage, de barreaudages, ou de lisses, ajourées d'au moins 40% et permettant le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie.

4.5.4 Portails et portillons

Non règlementées.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- o une performance énergétique,
- o un impact environnemental positif,
- o une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords**

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les espaces libres de toute construction doivent être un minimum plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. Un pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :

- o Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre ;
- o Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :

Indice	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Maximum comptabilisable d'espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

*cf. p.160

5.2.2 Obligation de planter

Les espaces végétalisés (cf 5.2.1), qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20m².

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation* (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau définissant le terme « Unité de plantation » (Annexe 1 : lexique). Par exemple, dans ce cas précis il peut

être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes (1*4) + (1*2) + (4*1)= 10)

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste des essences végétales présente en annexe du règlement (annexe 4).

5.2.3 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement comportant plus de 20 emplacements doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être plantées en regroupant les végétaux en module de plantation (cf annexe 1 : lexique), plutôt qu'en les isolant, afin que cette partie végétalisée soit plus résistante et plus durable.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

5.2.4 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, selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc. et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière.

Les hais de thuyas sont quant à elles prosrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

5.2.5 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Article UE6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement, y compris les accès et le dégagement, est de :

deux-roues motorisé	véhicule léger	poids-lourd
5m ²	25 m ²	80m ²

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différentes parties impliquées devra être fourni.

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 des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière:

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.1.1 Exigences minimales de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
Habitation	Logement	- 2 places de stationnement par logement. - 1 place par logement aidé.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP
	Salles d'art et de spectacle	- 1 place par tranche de 25m ² de SdP
	Équipements sportifs	- 1 place par tranche de 25m ² de SdP
	Lieux de culte	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP

	Autres équipements recevant du public	- 1 place par tranche de 25m² de SdP
--	---------------------------------------	--------------------------------------

6.1.2 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre de places imposées
Habitation	Logement	- 1 place par logement
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- Pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	- Pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieurs
	Salles d'art et de spectacle	- 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

6.1.3 Cas particuliers

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise 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.

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 supérieure à 20 mètres de large.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Elles seront au minimum :

- d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc.).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article UE8 : Desserte par les réseaux**8.1 Gestion de l'eau****8.1.1 Eau potable**

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophytes etc.

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies**8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrés, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

Titre IV.

**Dispositions applicables
à la zone UG**

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UG** du PLU.

La zone **UG** correspond secteur de la gare faisant l'objet d'une réflexion de renouvellement et mutation.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UG** 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 jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux périmètres 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UG1 : 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

Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	UG	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X sous conditions	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X sous conditions	
	Hébergement	X sous conditions	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X sous conditions	
	Restauration	X sous conditions	
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle		X

Destination	Sous-destination	UG	
		Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X Sous conditions	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

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

La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant les règles énoncées est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination de d'habitation (logement et hébergement) à condition qu'il s'agisse d'une annexe limitée à 15m² ou d'une extension limitée à 30% de la surface de la surface d'emprise au sol de la construction existantes à vocation d'habitation à la date d'approbation du PLU.
- o Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ou d'artisanat et commerces de détail ou de restauration, 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.

- o Les constructions et installations à destination de bureaux à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 500m² par unité foncière.
- o Les constructions et installations à destination d'équipement sportif à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 1000m² par unité foncière.
- o Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.

Article UG2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. OAP sectorielles (pièce 3 du PLU).

Cf. dispositions générales Article 5 - Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UG3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (abri de jardin et locaux techniques des piscines compris) :

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

3.1.2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain d'assiette.

La hauteur maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (ou « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et « C » au comble aménageable en cas de toiture à pente) :

Indice	Hauteur maximale au faitage ou à l'attique	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nombre de niveaux maximum admis pour la construction
« 8 »	8 mètres	6 mètres	R + 1 + C
« 10 »	10 mètres	7 mètres	R + 1 + C
« 12 »	12 mètres	9 mètres	R + 2 + C
« 15 »	15 mètres	12 mètres	R + 3 + C
« 18 »	18 mètres	15 mètres	R + 4 + C
« 21 »	21 mètres	18 mètres	R + 5 + C
« 23 »	23 mètres	21 mètres	R + 6 + C

3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction, si elle est adossée à la construction préexistante, peut déroger aux règles fixées au 3.2.1 à condition de ne pas dépasser le gabarit ni en hauteur (à l'égout du toit et au faitage ou à l'acrotère et à l'attique) ni en profondeur de la construction préexistante en limite séparative.

Les extensions et les annexes à la construction principale (hors véranda) sont limitées à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les abris de jardin sont limités à 2,5 mètres de hauteur au faitage ou à l'attique.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- o aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures ;
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux voies et emprises publiques
« 1 »	o en respectant un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
« 2 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 1,5 mètre minimum de l'alignement.
« 3 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 4 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 5 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 6 »	o en respectant un recul de 15 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 7 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport à contre allée de la RN10. o en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 8 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 9 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 10 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

L'implantation des constructions est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux limites séparatives
« 1 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 2 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².
« 3 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Ou en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 4 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
« 5 »	o Implantation en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur* la plus haute de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.
« 6 »	- o Implantation sur une limite séparative latérale maximum. - o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.
« 7 »	o Le retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 8 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
« 9 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue. - o Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- o Implantation en limite(s) séparative(s),
- « 10 » o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions de la zone l'implantation doit se faire :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre de celle-ci.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux autres constructions sur une même propriété
« 1 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 2 »	o Un retrait au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute de la construction la plus haute.
« 3 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 4 »	
« 5 »	o Non règlementée.
« 6 »	
« 7 »	
« 8 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 9 »	
« 10 »	o Non règlementée.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o Pour les abris de jardin ;

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise à condition de ne pas réduire le retrait.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Article UG4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer du centre-village, sans que soient exclus des projets plus contemporains si ceux-ci s'intègrent dans la continuité du village.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

La réhabilitation des bâtiments agricoles où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci-dessous à condition que la réhabilitation soit en harmonie avec le tissu urbain en termes de matériaux et de teintes utilisés.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant l'isolation thermique de la construction, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :

- o sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,

Les conteneurs de déchets ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être dissimulés par l'utilisation d'un dispositif adéquat (rideau végétal, local etc.).

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 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'aspect de bardage métallique ou similaire est interdit. L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent

présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'une bonne qualité.

Les teintes vives dont le blanc pur seront autorisées que sur les façades commerciales et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche.

Les enduits seront :

- de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement (teintes préconisées par le PNR).
- d'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 visible depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits, sur leur pointe depuis l'égout de toiture.

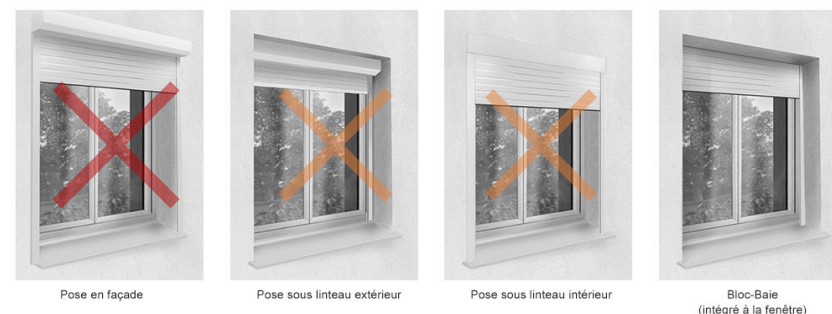
4.2.2 Les ouvertures en façade

Les menuiseries seront colorées ou blanc cassé (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec la teinte de la façade et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d'extension, de rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée, sauf justification dûment justifiée par le parti pris architectural.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Les volets utilisés seront préférentiellement des volets battants avec une couleur intégrée à celle de la façade.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade depuis les voies et emprises publiques. Les poses sous linteau ne sont autorisées que pour la rénovation d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%. Les garde-corps existants et dont l'architecture est de qualité seront maintenus à l'identique. Ils pourront être copiés en cas d'extension de la construction sur laquelle ils sont installées.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm. Au-delà, il sera considéré comme une terrasse et pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) ou extensions, doivent être construites avec des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

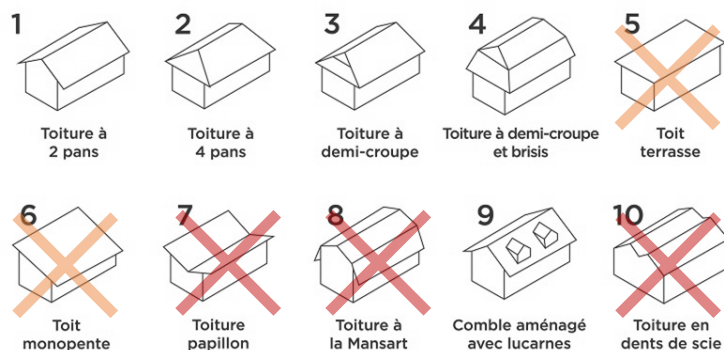
4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales

La forme :

- o Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- o En cas de toiture en pente, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - de même pente que la toiture d'un immeuble existant contiguës à la construction ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 10° pour les vérandas ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m, ou d'une surface maximum de 12 m².
 - de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour les annexes à l'habitation, ainsi que les auvents, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
- o Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
- o Les toits papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdits.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect :

- o L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- o Les toitures à deux pentes et plus seront recouvertes de :
 - Tuiles plates en terre cuite ou en matériaux similaire d'aspect tuile vieillie.
 - Ou d'ardoise ou similaire d'aspect.
- o Pour les toitures monopentes les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge sont autorisés.

Sont interdits :

- o L'emploi de tôles galvanisées, de tôles ondulées (acier ou PVC), ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- o L'emploi de bac acier sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes de plus de 15m²
- o L'emploi de bardeaux d'étanchéités ou bardeaux bitumeux sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes de plus de 15m²

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

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

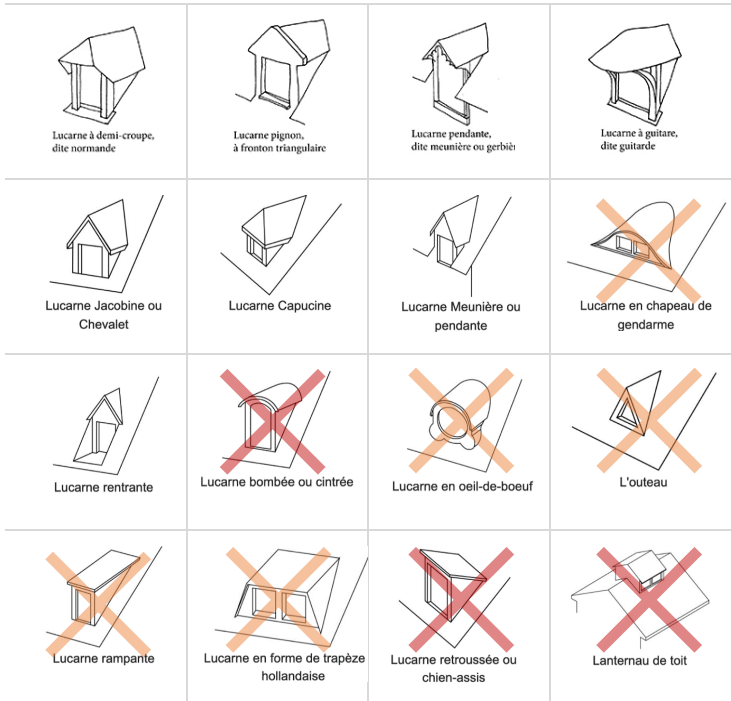
Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en trapèze hollandaise ou outeau ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

- o encastrés dans le même plan que la toiture
- o plus hauts que larges lorsqu'ils sont visibles du domaine public,
- o leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture sur lequel ils s'inscrivent,
- o à au moins 1 mètre du mur pignon le plus proche,
- o au volet non apparent ;
- o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public ;

Sont interdites les lucarnes bombées, en chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3.3. Les toitures de véranda

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- o soit à la construction existante,
- o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.4. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas 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 routière.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques

4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

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

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, ou en bois.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

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

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute implantation au sol ou installation de pylône et/ou antenne de communication d'intérêt général est interdite.

4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

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 :

- o soit être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment encastrés à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture et non visible depuis l'espace public.
- o soit implantées au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- o d'aspect mat et non brillant ;
- o posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- o posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible

du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

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.

Les murs existants en pierre, brique rouge ou moellons doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès (l'ouverture est alors limitée à 2,5m de largeur), sauf prescriptions particulières.

La rénovation des murs anciens doit se faire en réemployant préférentiellement les matériaux d'origine.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80 m. Chaque palier sera délimité par un pilier.

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 ou lissée.

Les grillages seront de teintes sombres.

Sont interdites les utilisations :

- o de toile tissée ou déroulée ;
- o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
- o de claustra en bois ou en PVC ;
- o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres en forme droite et ne peut excéder 2 mètres au point le plus haut pour les autres formes. 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 et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les clôtures seront composées :

- o soit de haies doublées ou non de grillage à large maille,
- o soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ou de lisse à rythme vertical, ajourés, métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Sur l'ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- o de haies doublées ou non de grillage à large maille ;
- o ou de maçonneries pleines ou par endroits ajourées laissant passer la petite faune ;
- o ou de grillages à large maille, de barreaudages ajourés, ou de lisses ajourées ;

4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 1,80 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2 mètres.

En cas de création d'une clôture :

- o La largeur des portails est fixée à 3,5 mètres minimum et 6 mètres maximum.
- o La largeur des portillons est fixée à 1,2 mètre maximum.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture ou vernie en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal 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 ou emprise publique

4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En cas de portails d'une d'une largeur supérieure aux prescriptions du point 4.5.4, son remplacement sur une largeur identique est autorisé.

En cas de portail d'une hauteur supérieure aux prescriptions du point 4.5.4, son remplacement sur une hauteur identique est autorisé à condition qu'il soit dans le prolongement de la clôture.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- o une performance énergétique,
- o un impact environnemental positif,
- o une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article UG5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les espaces libres de toute construction doivent être un minimum plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. Un pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :

- o Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre ;
- o Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :

Indice	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Maximum comptabilisable d'espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

*cf. p.160

5.2.2 Obligation de planter

Les espaces végétalisés (cf 5.2.1), qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20m².

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau définissant le terme « Unité de plantation » (Annexe 1 : lexique). Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes (1*4) + (1*2) + (4*1)= 10)*

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste des essences végétales présente en annexe du règlement (annexe 4).

5.2.3 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 50 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.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être plantées en regroupant les végétaux en module de plantation (cf annexe 1 : lexique), plutôt qu'en les isolant, afin que cette partie végétalisée soit plus résistante et plus durable.

Les aires de stationnement en surface :

- o devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- o sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

5.2.4 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, selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc.) et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière.

Les hais de thuyas sont quant à elles proscrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

5.2.5 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Article UG6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement, y compris les accès et le dégagement, est de :

deux-roues motorisé	véhicule léger	poids-lourd
5m²	25 m²	80m²

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment

celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différentes parties impliqués devra être fourni.

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 des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Hors périmètre de 500m d'une gare	Dans le périmètre de 500m d'une gare
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP. - Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SdP.	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP. - Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 150 m² de SdP.

Habitation	Logement	- 1 place par logement aidé - 1 place par tranche de 60m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement pour les autres logements.	- 0,5 place par logement aidé - 1 place par autre logement
	Hébergement	- 1 place par unité d'hébergement	- 1 place pour 3 unités d'hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 30 m² de SdP de surface de vente.	- 1 place par tranche de 45 m² de SdP de surface de vente.
	Restauration	- 1 place pour 10m2 de salle de réception	- 1 place pour 10m2 de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 50 m² de SdP	- 1 place par tranche de 75 m² de SdP
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m² de SdP	- 1 place par tranche de 75 m² de SdP
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action social		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Bureau	- 1 place par tranche de 55 m² de SdP.	- Au maximum 1 place par tranche de 45 m² de SdP

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Hors périmètre de 500m d'une gare
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP. - Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SdP.
Habitation	Logement	- Pour les opérations de plus de 3 logements (classiques ou aidés) : 1 place par tranche de 70m² de SdP - Pour les opération de plus de 5 logements (classiques ou aidés) : minimum 3m² pour l'ensemble de l'opération.
	Hébergement	- 1 place pour 3 unités d'hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 200m² de SdP
	Restauration	- 1 place par tranche de 200m² de SdP
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 200m² de SdP
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 2 places par tranche de 100m² de SdP
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action social	- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissement d'enseignement supérieur
	Équipements sportifs	- 2 places par tranche de 100m² de SdP
	Autres équipements recevant du public	- 2 places par tranche de 100m² de SdP

Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Bureau	- 1 place par tranche de 100m² de SdP
---	--------	--

6.1.3 Cas particuliers

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UG7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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 supérieure à 20 mètres de large.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

- o d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- o d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc.).

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article UG8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophyte etc.

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrés, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignièrès

Titre V.

Dispositions applicables
à la zone **UM**

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UM** du PLU.

La zone **UM** correspond aux tissus urbains mixte de la commune, regroupant habitat, équipements, commerces et services de proximité.

- Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UM** 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 jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux périmètres 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UM1 : 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

Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	UM	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X sous conditions	
	Restauration	X sous conditions	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle		X

Destination	Sous-destination	UM	
		Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X Sous conditions	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

foncière.

- o Les constructions et installations à destination de bureaux à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 500m² par unité foncière.
- o Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.

Article UM2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. OAP sectorielles (pièce 3 du PLU).

Cf. dispositions générales – Article 5 - Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

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

La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant les règles énoncées est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerces de détail ou de restauration, 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.
- o Les constructions et installations à destination d'équipement sportif à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 1000m² par unité

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UM3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (abri de jardin et locaux techniques des piscines compris):

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

3.1.2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain d'assiette. La hauteur maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (ou « R » correspond

au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et « C » au comble aménageable en cas de toiture à pente) :

Indice	Hauteur maximale au faitage ou à l'attique	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nombre de niveaux maximum admis pour la construction
« 8 »	8 mètres	6 mètres	R + 1 + C
« 10 »	10 mètres	7 mètres	R + 1 + C
« 12 »	12 mètres	9 mètres	R + 2 + C
« 15 »	15 mètres	12 mètres	R + 3 + C
« 18 »	18 mètres	15 mètres	R + 4 + C
« 21 »	21 mètres	18 mètres	R + 5 + C
« 23 »	23 mètres	21 mètres	R + 6 + C

3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction, si elle est adossée à la construction préexistante, peut déroger aux règles fixées au 3.2.1 à condition de ne pas dépasser le gabarit ni en hauteur (à l'égout du toit et au faitage ou à l'acrotère et à l'attique) ni en profondeur de la construction préexistante en limite séparative.

Les extensions et les annexes à la construction principale (hors véranda) sont limitées à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les abris de jardin sont limités à 2,5 mètres de hauteur au faitage ou à l'attique.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- o aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures ;
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux voies et emprises publiques
« 1 »	o en respectant un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
« 2 »	- o à l'alignement, - o ou en respectant un recul de 1,5 mètre minimum de l'alignement.
« 3 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 4 »	- o à l'alignement, - o ou en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 5 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 6 »	- o en respectant un recul de 15 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. - o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 7 »	- o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport à contre allée de la RN10. - o en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 8 »	- o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. - o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 9 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 10 »	- o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. - o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux limites séparatives
« 1 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 2 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².
« 3 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Ou en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 4 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
« 5 »	o Implantation en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur* la plus haute de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.
« 6 »	- o Implantation sur une limite séparative maximum. - o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.
« 7 »	o Le retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 8 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
« 9 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue. - o Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- o Implantation en limite(s) séparative(s),
- « 10 » o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions de la zone, l'implantation doit se faire :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre de celle-ci.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux autres constructions sur une même propriété
« 1 »	o un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 2 »	o un retrait au moins égal à la hauteur de la façade de la construction la plus haute.
« 3 »	o un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 4 »	
« 5 »	o Non règlementée.
« 6 »	
« 7 »	
« 8 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 9 »	
« 10 »	o Non règlementée.

3.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle :
- o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o Pour les abris de jardin ;

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise à condition de ne pas réduire le retrait.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Article UM4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion

des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

S'agissant d'annexes, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.

S'agissant d'extension, elles doivent être de même qualité que le bâti principal.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant l'isolation thermique de la construction, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :

- o sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
- o peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les conteneurs de déchets ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être dissimulés par l'utilisation d'un dispositif adéquat (rideau végétal, local etc.).

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 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 brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'une bonne qualité.

Les teintes vives dont le blanc pur ne seront autorisées que sur les façades commerciales et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche.

Les enduits seront :

- o de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement (teintes préconisées par le PNR).
- o d'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 visible depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits, sur leur pointe depuis l'égout de toiture.

4.2.2 Les ouvertures en façade

Les menuiseries seront blanc cassé ou colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec la teinte de la façade et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d'extension ou de rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée, sauf justification dûment justifiée par le parti pris architectural.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets battants existants doivent être maintenus.

Les volets utilisés seront préférentiellement des volets battants avec une couleur intégrée à celle de la façade.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade depuis les voies et emprises publiques. Les poses sous linteau ne sont autorisées que pour la rénovation d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 60%. Les garde-corps existants et dont l'architecture est de qualité seront maintenus à l'identique. Ils pourront être copiés en cas d'extension de la construction sur laquelle ils sont installées.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm. Au-delà, il sera considéré comme une terrasse et pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) ou extensions, doivent être construites avec des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

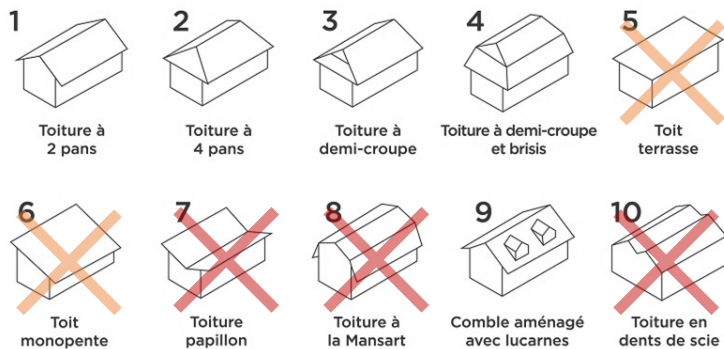
4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales

La forme :

- o Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- o Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter 2 pans minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - de même pente que la toiture d'un immeuble existant contiguës à la construction ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 10° pour les vérandas ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m, ou d'une surface maximale de 12 m².
 - de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour les annexes à l'habitation, ainsi que les auvents, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l'objet d'un traitement qualitatif et d'être harmonieux (volume, aspect, matériaux, couleurs).
- o Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
- o Les toits papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect :

- o L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- o Les toitures à 2 pentes et plus seront recouvertes de :
 - Tuiles plates en terre cuite ou en matériaux similaire d'aspect tuile vieillie.
 - Ou d'ardoise ou similaire d'aspect.
- o Pour les toitures monopentes les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge sont autorisés.
- o Sont interdits :
 - L'emploi de tôles galvanisées, de tôles ondulées (acier ou PVC), ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
 - L'emploi de bac acier sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes de plus de 15m²
 - L'emploi de bardeaux d'étanchéités ou bardeaux bitumeux sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes de plus de 15m²

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

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

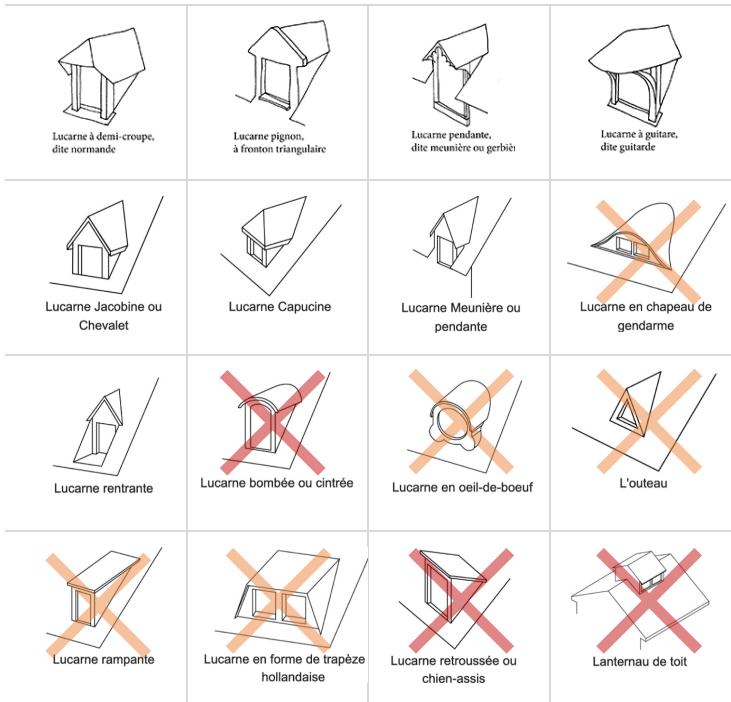
Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en trapèze hollandaise ou outeau ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

- o encastrés dans le même plan que la toiture,
- o plus hauts que larges lorsqu'ils sont visibles du domaine public,
- o leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture sur lequel ils s'inscrivent,
- o à au moins 1 mètre du mur pignon le plus proche,
- o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public ;
- o au volet non apparent.

Sont interdites les lucarnes bombées, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- soit à la construction existante,
- soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.4. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas 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 routière.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques

4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

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

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, ou en bois.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 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 à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

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

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute implantation au sol ou installation de pylône d'antenne de communication d'intérêt général est interdit.

4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

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 :

- o soit être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment encastrés à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, non visible depuis l'espace public.
- o soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- o d'aspect mat et non brillant ;
- o posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- o posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

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.

Les murs existants en pierre, brique rouge ou moellons doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès (l'ouverture est alors limitée à 2,5m de largeur) sauf prescriptions particulières indiquées dans les fiches patrimoine. La rénovation et l'entretien doivent se faire en réemployant préférentiellement les matériaux d'origine.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80 m. Chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée ou 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les grillages seront de teintes sombres.

Sont interdites les utilisations :

- o de toile tissée ou déroulée ;

- o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- o de claustra en bois ou en PVC ;
- o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres en forme droite et ne peut excéder 2 mètres au point le plus haut pour les autres formes. 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 et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les clôtures seront composées :

- o soit d'un mur de clôture à condition qu'il ait l'aspect (tons et matériaux similaires) des murs anciens existants dans la zone.
- o soit de haies doublées ou non de grillage à large maille,
- o soit d'un mur maçonné enduit et ouvert par endroit pour laisser passer la faune
- o soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ou de lisse à rythme vertical, ajourés, métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Sur l'ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- o de haies doublées ou non de grillage à large maille ;
- o ou de maçonneries ouvertes par endroit pour le passage de la faune ou ajourées ;
- o ou de grillages à larges mailles, de barreaudages, ou de lisses

4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 1,80 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2 mètres.

En cas de création d'une clôture :

- o La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.
- o La largeur des portillons est fixée à 1,2 mètre maximum.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture ou vernie en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal 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 ou emprise publique

4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par un équipement d'intérêt collectif ou de services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En cas de portail d'une largeur supérieure aux prescriptions du point 4.5.4, son remplacement sur une largeur identique est autorisé.

En cas de portail d'une hauteur supérieure aux prescriptions du point 4.5.4, son remplacement sur une hauteur identique est autorisé à condition qu'il soit dans le prolongement de la clôture.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- o une performance énergétique,
- o un impact environnemental positif,
- o une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article UM5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagements des abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Sur les terrains comprenant une habitation un arbre de haute tige est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. Un pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :

- o Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre ;
- o Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :

Indice	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Maximum comptabilisable d'espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

*cf. p.160

5.2.2 Obligation de planter

Les espaces végétalisés (cf 5.2.1), qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20m².

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation* (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau définissant le terme « Unité de plantation » (Annexe 1 : lexique). Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes (1*4) + (1*2) + (4*1)= 10)

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste des essences végétales présente en annexe du règlement (annexe 4).

5.2.3 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 50 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.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être plantées en regroupant les végétaux en module de plantation (cf annexe 1 : lexique), plutôt qu'en les isolant, afin que cette partie végétalisée soit plus résistante et plus durable.

Les aires de stationnement en surface :

- o devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- o sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

5.2.4 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, selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc.) et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière (se référer à la liste des espèces locales du PNR).

Les hais de thuyas sont quant à elles prosrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

5.2.5 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Article UM6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement, y compris les accès et le dégagement, est de :

deux-roues motorisé	véhicule léger	poids-lourd
5m²	25 m²	80m²

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différents parties impliqués devra être fourni.

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 des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier

alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de moins de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicule motorisé

Destination	Sous-destination	Hors périmètre de 500m d'une gare	Dans le périmètre de 500m d'une gare
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP. - Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SdP.	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP. - Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 150 m² de SdP.
	Logement	- 1 place par logement aidé - 1 place par tranche de 60m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement pour les autres logements.	- 0,5 place par logement aidé - 1 place par autre logement
	Hébergement	- 1 place par unité d'hébergement	- 1 place pour 3 unités d'hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 30 m² de SdP de surface de vente. - Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	- 1 place par tranche de 45 m² de SdP de surface de vente.
	Restauration	- 1 place pour 10m2 de salle de réception	- 1 place pour 10m2 de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue	- 1 place par tranche de 50 m² de SdP	- 1place par tranche de 75 m² de SdP

	l'accueil d'une clientèle		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP	- Au maximum 1 place par tranche de 45 m ² de SdP
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action social		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Bureau	- 1 place par tranche de 55 m ² de SdP.	- 1 place par tranche de 70 m ² de SdP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m ² de SdP<

Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Hors périmètre de 500m d'une gare
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP. - Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SdP.
Habitation	Logement	- Pour les opérations de plus de 3 logements (classiques ou aidés) : 1 place par tranche de 70 m² de SdP - Pour les opération de plus de 5 logements (classiques ou aidés) : minimum 3m² pour l'ensemble de l'opération.
	Hébergement	- 1 place pour 3 unités d'hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP
	Restauration	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 200m ² de SdP
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 2 places par tranche de 100m ² de SdP
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action social	- 1place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissement d'enseignement supérieur
	Équipements sportifs	- 2 places par tranche de 100m ² de SdP
	Lieux de culte	- 2 places par tranche de 100m ² de SdP
	Autres équipements recevant du public	- 2 places par tranche de 100m ² de SdP

Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires	Bureau	- 1 place par tranche de 100m² de SdP - Pour les bureaux au moins égales à 250m² : 1,5m² par tranche entamée de 100m² de SdP
---	--------	---

Les nouvelles normes relatives aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos, introduites par l'arrêté du 30 juin 2022 pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation

6.1.3 Cas particuliers

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UM7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore 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.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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 supérieure à 20 mètres de large.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

- d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article UM8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissements, 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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront dès le 1^{er} m³ un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophytes etc.

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

Titre VI.

Dispositions applicables
à la zone UR

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UR** du PLU.

La zone **UR** correspond à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone **UR** 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 jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux périmètres 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UR1 : 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

Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	UR	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle		X

Destination	Sous-destination	UR	
		Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

foncière et d'être stationné sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Article UR2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Cf. dispositions générales – Article 5 - Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

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

La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant les règles énoncées est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination d'équipement sportif à condition d'être d'une emprise au sol inférieure à 1000m² par unité foncière.
- o Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- o Le stationnement isolé de caravanes ou camping-cars quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à une caravane ou camping-car par unité

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UR3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (abri de jardin et locaux techniques des piscines compris) :

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

3.1.2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain d'assiette.

La hauteur maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (ou « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et « C » au comble aménageable en cas de toiture à pente) :

Indice	Hauteur maximale au faitage ou à l'attique	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nombre de niveaux maximum admis pour la construction
« 8 »	8 mètres	6 mètres	R + 1 + C
« 10 »	10 mètres	7 mètres	R + 1 + C
« 12 »	12 mètres	9 mètres	R + 2 + C
« 15 »	15 mètres	12 mètres	R + 3 + C
« 18 »	18 mètres	15 mètres	R + 4 + C
« 21 »	21 mètres	18 mètres	R + 5 + C
« 23 »	23 mètres	21 mètres	R + 6 + C

3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction, si elle est adossée à la construction préexistante, peut déroger aux règles fixées au 3.2.1 à condition de ne pas dépasser le gabarit ni en hauteur (à l'égout du toit et au faitage ou à l'acrotère et à l'attique) ni en profondeur de la construction préexistante en limite séparative.

Les extensions et les annexes à la construction principale (hors véranda) sont limitées à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les abris de jardin sont limités à 2,5 mètres de hauteur au faitage ou à l'attique.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- o aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures ;
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux voies et emprises publiques
« 1 »	o en respectant un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
« 2 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 1,5 mètre minimum de l'alignement.
« 3 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 4 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 5 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 6 »	o en respectant un recul de 15 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 7 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport à contre allée de la RN10. o en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 8 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 9 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 10 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

L'implantation des constructions est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux limites séparatives
« 1 »	- o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - o d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².
	o Un retrait au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute de la construction la plus haute.
« 2 »	o Implantation en limite(s) séparative(s),
« 3 »	o Ou en respectant un retrait :
	- d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - o d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
« 4 »	o Implantation en limite(s) séparative(s),
« 5 »	o Ou en respectant un retrait :
« 6 »	- d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - o d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
	o Implantation en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur* la plus haute de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.
« 7 »	o Implantation sur une limite séparative latérale maximum.
« 8 »	o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.
« 9 »	o Le retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 10 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 11 »	o Implantation en respectant un retrait :
« 12 »	- d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - o d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
	o Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- o d'au moins à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
- o Implantation en limite(s) séparative(s),
- o Implantation en respectant un retrait :
 - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
 - d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
- o Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3.4.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, mais non conformes aux dispositions de la zone l'implantation doit se faire :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre de celle-ci.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux autres constructions sur une même propriété
« 1 »	o un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 2 »	o un retrait au moins égal à la hauteur de la façade de la construction la plus haute.
« 3 »	o un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 4 »	o un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 5 »	o Non règlementée.
« 6 »	o Non règlementée.
« 7 »	
« 8 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 9 »	
« 10 »	o Non règlementée.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o Pour les abris de jardin ;

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise à condition de ne pas réduire le retrait.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Article UR4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

S'agissant d'annexes, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.

S'agissant d'extension, elles doivent être de même qualité que le bâti principal.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :

- o sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 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 brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale et d'être d'aussi bonne qualité.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement (teintes préconisées par le PNR). Le blanc pur est interdit.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée. Les enduits talochés et projetés sont interdits.

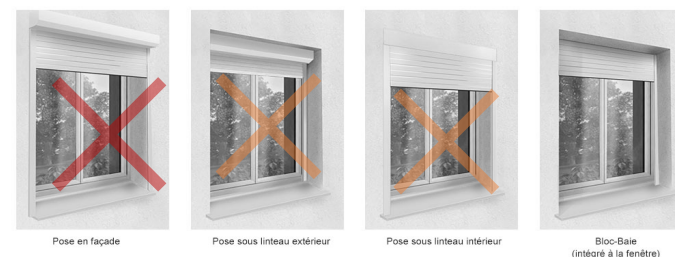
4.2.2 Les ouvertures en façade

Les menuiseries seront blanc cassé ou colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec la teinte de la façade et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d'extension ou de rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée, sauf justification dûment justifiée par le parti pris architectural.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

Les volets utilisés seront préférentiellement des volets battants avec une couleur intégrée à celle de la façade.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que pour la rénovation d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm. Au-delà, il sera considéré comme une terrasse et pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire.

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) et extensions doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

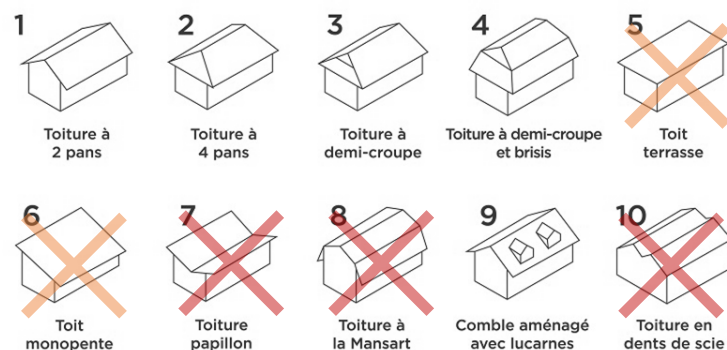
4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales

La forme :

- o Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- o Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter 2 pans minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - de même pente que la toiture d'un immeuble existant contiguës à la construction ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 10° pour les vérandas ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m ou d'une surface maximale de 12 m².
 - de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour les annexes à l'habitation, ainsi que les auvents, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l'objet d'un traitement qualitatif et harmonieux (volume, aspect, matériaux, couleurs).
- o Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
- o Les toits papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect :

- o L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- o Les toitures à 2 pentes et plus seront recouvertes de :
 - Tuiles plates en terre cuite ou en matériaux similaire d'aspect tuile vieillie.
 - ou d'ardoise ou similaire d'aspect.
- o Pour les toitures monopentes les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge sont autorisés.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées, de tôles ondulées (acier ou PVC), ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de bac acier sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes de plus de 15m²
- L'emploi de bardeaux d'étanchéités ou bardeaux bitumeux sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes de plus de 15m²

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures sur une construction devront respecter l'ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

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

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en trapèze hollandaise ou outeau ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

- o encastrés dans le même plan que la toiture,
- o plus hauts que larges lorsqu'ils sont visibles du domaine public,
- o leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture sur lequel ils s'inscrivent,
- o à au moins 1 mètre du mur pignon le plus proche,
- o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public ;
- o au volet non apparent.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :

 Lucarne à demi-croupe, dite normande	 Lucarne pignon, à fronton triangulaire	 Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière	 Lucarne à guitare, dite guitarde
 Lucarne Jacobine ou Chevalet	 Lucarne Capucine	 Lucarne Meunière ou pendante	 Lucarne en chapeau de gendarme
 Lucarne rentrante	 Lucarne bombée ou cintrée	 Lucarne en oeil-de-boeuf	 L'outeau
 Lucarne rampante	 Lucarne en forme de trapèze hollandaise	 Lucarne retroussée ou chien-assis	 Lanterneau de toit

4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- o soit à la construction existante,
- o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.4. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas 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 routière.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques

4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 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 à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

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

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute implantation au sol ou installation de pylône d'antenne de communication d'intérêt général est interdit.

4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

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 :

- soit être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment encastres à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture et non visible depuis l'espace public.
- soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- être d'aspect mat et non brillant ;
- être posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- être posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

4.5.1 Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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.

Les murs existants en pierre, brique rouge ou moellons doivent être conservés.

Leur entretien et rénovation sera réalisé en utilisant préférentiellement les matériaux d'origine.

Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès (l'ouverture est alors limitée à 2,5m de largeur) sauf prescriptions particulières indiquées dans les fiches patrimoines.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée ou 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les grillages seront de teintes sombres.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra en bois ou en PVC ;
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres en forme droite et ne peut excéder 2 mètres au point le plus haut pour les autres formes.

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 et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur de clôture à condition qu'il s'inscrive dans la continuité d'un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
- soit de haies doublées ou non de grillage à large maille ,
- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1/3 de la hauteur totale de la clôture ;
- ou d'un mur maçonné enduit et ouvert par endroit pour laisser passer la faune

4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Sur l'ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- de haies doublées ou non de grillage;
- d'un mur maçonné enduit et ouvert par endroit pour la faune,
- ou de murets (d'1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou

- de lisses.
- o ou de grillages à larges mailles, de barreaudages, ou de lisses.

4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 1,80 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limité à une hauteur de 2 mètres. Dans le cadre d'une cohérence architecturale, le remplacement à l'identique ou la création d'un autre type peut être autorisé.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1,2 mètre maximum.

Les portes et portails doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal 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 ou emprise publique

4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par un équipement d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En cas de portail d'une largeur supérieure aux prescriptions du point 4.5.4, son remplacement sur une largeur identique est autorisé.

En cas de portail d'une hauteur supérieure aux prescriptions du point 4.5.4, son remplacement sur une hauteur identique est autorisé à condition qu'il soit dans le prolongement de la clôture.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- o une performance énergétique,
- o un impact environnemental positif,
- o une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article UR5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. Un pourcentage minimum d'espaces vert doit être réalisé de la manière suivante :

- o Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre ;
- o Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :

Indice	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Maximum comptabilisable d'espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

*cf. p.160

5.2.2 Obligation de planter

Les espaces végétalisés (cf 5.2.1), qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20m².

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau définissant le terme « Unité de plantation » (Annexe 1 : lexique). Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes (1*4) + (1*2) + (4*1)= 10)*

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste des essences végétales présente en annexe du règlement (annexe 4).

5.2.3 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 50 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.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être plantées en regroupant les végétaux en module de plantation (cf annexe 1 : lexique), plutôt qu'en les isolant, afin que cette partie végétalisée soit plus résistante et plus durable.

Les aires de stationnement en surface :

- o devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ;
- o sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
 - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

5.2.4 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, selon la liste de recommandation de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc.) et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière.

Les hais de thuyas sont quant à elles proscrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

5.2.5 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Article UR6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement, y compris les accès et le dégagement, est de :

deux-roues motorisé	véhicule léger	poids-lourd
5m ²	25 m ²	80m ²

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment

celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différentes parties impliquées devra être fourni.

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 des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
Habitation	Logement	- 2 places de stationnement par logement - 1 place par logement aidé
	Hébergement	- 1 place pour 3 d'hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
	Restauration	- 1 place pour 10m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	- 1 place par chambre
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	- 1 place par 60m ² surface de plancher d'industrie

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place par tranche de 55m ² de SDP
---	--------	--

6.1.2 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre de places imposées
Habitation	Logement	- 1 place par logement - Pour les opérations de plus de 5 logements (classiques ou aidés) : minimum 3m ² pour l'ensemble de l'opération.
	Hébergement	- 1 place pour 3 unités d'hébergement
	Restauration	- 1 place pour 100m ² de salle de réception avec un minimum de 10 places
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	- 1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur
	Salles d'art et de spectacle	- Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Équipements sportifs	- 2 places par tranche de 100m ² de SdP

	Autres équipements recevant du public	- Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
--	---------------------------------------	--

Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Les nouvelles normes relatives aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos, introduites par l'arrêté du 30 juin 2022 pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation

6.1.3 Cas particuliers

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UR7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore 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.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise 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.

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 supérieure à 20 mètres de large.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

- o d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- o d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article UR8 : Desserte par les réseaux

8.1 Gestion de l'eau

8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophytes ...

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies

8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrés, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignièrès

Titre VII.

**Dispositions applicables
à la zone 1AUe**

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser **1AUe** du PLU.

La zone **1AUe** correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général.

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 jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux périmètres 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AUe1 : 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

Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	1AUe	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X sous conditions	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X sous conditions	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	

Destination	Sous-destination	1AUe	
		Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

- qu'il s'agisse d'un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;
 - et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement
 - et que la surface de plancher n'excède pas 150m² par logement, dans la limite d'un logement par équipement.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- o Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant.
 - la mise en sécurité des personnes face à un risque reconnu ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales ;

Article 1AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. OAP sectorielles (pièce 3 du PLU).

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

La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

Sont autorisés sous conditions :

- o Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition d'être nécessaire à une activité maraîchère de type serre, dès lors qu'il y a un renforcement végétal permettant de les dissimuler depuis le domaine public et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.
- o Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (abris de jardin et locaux techniques des piscines compris) :

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

3.1.2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain d'assiette.

La hauteur maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant (ou « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et « C » au comble aménageable en cas de toiture à pente) :

Indice	Hauteur maximale au faitage ou à l'attique	Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nombre de niveaux maximum admis pour la construction
« 8 »	8 mètres	6 mètres	R + 1 + C
« 10 »	10 mètres	7 mètres	R + 1 + C
« 12 »	12 mètres	9 mètres	R + 2 + C
« 15 »	15 mètres	12 mètres	R + 3 + C
« 18 »	18 mètres	15 mètres	R + 4 + C
« 21 »	21 mètres	18 mètres	R + 5 + C
« 23 »	23 mètres	21 mètres	R + 6 + C

3.2.2 Dispositions particulières

Les extensions et les annexes à la construction principale (hors véranda) sont limitées à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les abris de jardin sont limités à 2,5 mètres de hauteur au faitage ou à l'attique.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- o aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures ;
- o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création*

ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux voies et emprises publiques
« 1 »	o en respectant un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
« 2 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 1,5 mètre minimum de l'alignement.
« 3 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 4 »	o à l'alignement, o ou en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 5 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 6 »	o en respectant un recul de 15 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 7 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport à contre allée de la RN10. o en respectant un recul de 3 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 8 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.
« 9 »	o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.
« 10 »	o en respectant un recul de 10 mètres minimum de l'alignement par rapport à la RN10. o en respectant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement par rapport aux autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

L'implantation des constructions est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux limites séparatives
« 1 »	o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 2 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².

« 3 »	o Implantation en limite(s) séparative(s),
	o Ou en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue.
« 4 »	- d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue
« 5 »	o Implantation en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur* la plus haute de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.
« 6 »	- o Implantation sur une limite séparative maximum. - o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.
« 7 »	o Le retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 8 »	o Implantation en respectant un retrait :
	- d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
« 9 »	- o Implantation en limite(s) séparative(s), - o Implantation en respectant un retrait : - d'au moins 6 mètres en cas de façade avec la présence de vue. - d'au moins à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de vue.
	o Le retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
« 10 »	o Implantation en limite(s) séparative(s),
	o ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'extension de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, mais non conformes aux dispositions de la zone, l'implantation doit se faire :

- o soit dans le respect des dispositions de la zone,
- o soit dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les abris de jardin et les annexes de moins de 10m² peuvent être implantés en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre de celle-ci.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative.

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

3.5.1 Règles générales

La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

Indice	Implantation des constructions autorisée par rapport aux autres constructions sur une même propriété
« 1 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 2 »	o Un retrait au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute de la construction la plus haute.

« 3 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 4 »	
« 5 »	o Non règlementée.
« 6 »	
« 7 »	
« 8 »	o Un retrait au moins égal à 8 mètres.
« 9 »	
« 10 »	o Non règlementée.

3.5.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin.

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Article 1AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble sont autorisées.

Les conteneurs de déchets ne devront pas être visible depuis le domaine public et être dissimulés par l'utilisation d'un dispositif adapté (rideau végétal, local, claustra etc.)

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 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 brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée. Les enduits talochés et projetés sont interdits.

Toute façade aveugle visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'un jeu de teinte et/ou de matériaux et/ ou de composition architecturale afin de limiter les effets « masse » monotone dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur en façade ne doit être que ponctuel.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2.2 Les ouvertures en façade

Non règlementée.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales

Non règlementées.

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Non réglementées.

4.3.3. Les toitures de vérandas

Non réglementées.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Non réglementées.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 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 à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

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

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute implantation au sol ou installation de pylône et/ou antenne de communication d'intérêt général est interdite.

4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

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 :

- o Soit être, dans la mesure du possible, 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.
- o soit implantées au sol non visible depuis l'espace public, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- o d'aspect mat et non brillant ;
- o posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- o posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

4.5.1 Dispositions générales

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés.

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.

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 ou lissée.

Sont interdites les utilisations :

- o de toile tissée ou déroulée ;
- o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre,
- o de panneaux bois et PVC,
- o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les clôtures seront composées d'un grillage, de barreaudages, ou de lisses, ajourées d'au moins 40% et permettant le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie.

4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur de la clôture est à maxima de 2 mètres.

Les clôtures seront composées d'un grillage, de barreaudages, ou de lisses, ajourées d'au moins 40% et permettant le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie.

4.5.4 Portails et portillons

Non réglementées.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- o une performance énergétique,
- o un impact environnemental positif,
- o une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article 1AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les espaces libres de toute construction doivent être un minimum plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. Un pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :

- o Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre ;
- o Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :

Indice	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Maximum comptabilisable d'espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

*cf. p.160

5.2.2 Obligation de planter

Les espaces végétalisés (cf 5.2.1), qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20m².

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation* (200m²/ 10m²). Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau définissant le terme « Unité de plantation » (Annexe 1 : lexique). Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes (1*4) + (1*2) + (4*1)= 10)

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste des essences végétales présente en annexe du règlement (annexe 4).

5.2.3 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement comportant plus de 20 emplacements doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être plantées en regroupant les végétaux en module de plantation (cf annexe 1 : lexique), plutôt qu'en les isolant, afin que cette partie végétalisée soit plus résistante et plus durable.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

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

5.2.4 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, selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc. et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière.

Les hais de thuyas sont quant à elles prosrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

5.2.5 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Article 1AUe 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement, y compris les accès et le dégagement, est de :

deux-roues motorisé	véhicule léger	poids-lourd
5m ²	25 m ²	80m ²

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différents parties impliqués devra être fourni.

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 des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.

- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations des normes de stationnement, les règles édictées à l'article 2 des dispositions générales, paragraphe « Aires de stationnement », s'appliquent, à condition de fournir une note de fonctionnement mutualisé.

6.1.1 Exigences minimales de stationnement de véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
Habitation	Logement	- 2 places de stationnement par logement. - 1 place par logement aidé.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	- 1 place par tranche de 50 m ² de SdP

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	- 1 place par tranche de 50 m² de SdP - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieurs
	Salles d'art et de spectacle	- 1 place par tranche de 25m² de SdP
	Équipements sportifs	- 1 place par tranche de 25m² de SdP
	Lieux de culte	- 1 place par tranche de 50 m² de SdP
	Autres équipements recevant du public	- 1 place par tranche de 25m² de SdP

6.1.2 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre de places imposées
Habitation	Logement	- 1 place par logement
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	- Pour les agents : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour les usagers : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	- 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

6.1.3 Cas particuliers

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise 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.

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 supérieure à 20 mètres de large.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Elles seront au minimum :

- d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc.).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article 1AUe8 : Desserte par les réseaux**8.1 Gestion de l'eau****8.1.1 Eau potable**

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, planté de macrophytes ...

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.2 Gestion des réseaux d'énergies**8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrés, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

Titre VIII.

Dispositions applicables
à la zone A

Le présent titre s'applique à la zone agricole **A** du PLU.

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur spécifique :

- Le secteur **Ap** correspondant à une plaine agricole préservée de toute construction non dédiée spécifiquement à l'activité agricole.

Les dispositions réglementaires 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 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 jardins et parcs 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 : 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 A2 sont interdits.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone A (hors secteur Ap)

Sont autorisés :

- o Les serres et tunnels maraîchers, dès lors qu'il y a un renforcement végétal permettant de les dissimuler depuis le domaine public.
- o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (CUMA comprise, respectant un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.
- o Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation, le conditionnement et la vente des produits agricoles, à condition :
 - que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation,
 - et qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole.
 - et de respecter un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.
- o Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et à condition d'être :
 - limitées à une habitation par unité foncière ;
 - et limitées à une surface de plancher de 150m² ;
 - et implantées à moins de 50 m d'un autre bâtiment agricole.

- o Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- o Les constructions et installations de productions d'énergies renouvelables à conditions de permettre le maintien d'une activité agricole sur le terrain, de type agrivoltaïsme comme il est décrit à l'article L314-36 du Code de l'énergie.
- o Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient d'un revêtement perméable et qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- o La surélévation des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2. et que la surface de plancher de la construction après surélévation ne dépasse pas les 150m².
- o L'extension des constructions existantes à destination d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulées suivantes :
 - que l'habitation initiale soit supérieure à 60m² m ;
 - que l'emprise au sol cumulée de l'extension, réalisée en une ou plusieurs parties, soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU
 - que la surface de plancher de la construction après l'extension n'excède pas 150m² ;
 - et que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
 - et que l'extension soit contigüe à la construction principale.
- o Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nombre : limité à 1 annexe par unité foncière ;
 - Emprise au sol cumulée de l'annexes : limitée à 40 m² ;
 - Hauteur : limitée à 3,5 mètres au faîtage ou à l'attique,
 - Implantation : doit être située à moins de 20 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU) ;
- Intégration : faire l'objet d'une intégration paysagère.
- o Les abris légers (démontables) pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.
- o Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - qu'il se fasse vers l'une des destinations suivante : logement (dans la limite d'1 logement par unité foncière), exploitation agricole, ou équipement d'intérêt collectif et service public.
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - 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 La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant les règles énoncées est autorisée dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

1.2.2 Dans le secteur Ap

Sont autorisés :

- o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (CUMA comprise), respectant un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes, à l'exception des serres, des tunnels maraîchers et des installations de type agrivoltaïsme qui sont interdites
- o Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation, le conditionnement et la vente des produits agricoles, à condition :
 - que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation,
 - et qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole.
 - et de respecter un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.
- o Les abris légers (démontables) pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.
- o Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - qu'il ait pour vocation de rendre au bâti sa fonction agricole d'origine,
 - 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 L'extension des constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulées suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée de l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - que la surface de plancher de la construction après extension n'excède pas 150m² ;
 - et que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
 - et que l'extension soit contigüe à la construction principale

- et que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.

- o Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nombre : limité à 2 annexes par unité foncière,
 - Emprise au sol cumulée des annexes : limitée à 40 m² ;
 - Hauteur : limitée à 3,5 mètres au faitage ou à l'attique,
 - Implantation : doit être située à moins de 20 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Intégration : faire l'objet d'une intégration paysagère.
- o La réhabilitation et la reconstruction à l'identique d'une construction d'habitation existante dans le respect de l'article 4 « adaptations mineures » des dispositions générales.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 5% du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes aux constructions existantes d'habitation (non liées à l'activité agricole) à la date d'approbation du PLU ne peut excéder 40 m² cumulé.

3.1.2 Dispositions particulières

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage :

- o d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse), et 3,5 mètres au faitage pour les serres et tunnels maraîchers ;
- o d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- o d'annexes des constructions existantes à destination d'habitations ne peut excéder 3,5 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- o de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peut excéder 10 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

Pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU à usage différent que celui des destinations autorisées en 1.2, aucune surélévation n'est autorisée.

3.2.2 Dispositions particulières

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant ou d'une installation de système de production d'énergies renouvelables sur la toiture d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 10 cm par rapport à la toiture existante est autorisée.

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :

- o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.1,
- o ou, sans dépasser la hauteur de la construction étendue existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- o 10 mètres à partir de l'alignement des voies départementales ;
- o 6 mètres à partir de l'alignement des autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

Le présent article ne s'applique pas aux :

- o annexes de la construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- o aux constructions et installations d'équipements et d'intérêt collectif et services publics.

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de l'implantation existante à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

Les constructions et installations : doivent être implantées :

- en respectant un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L=h/2$) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

Le présent article ne s'applique pas aux :

- annexes de la construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- aux constructions et installations d'équipements et d'intérêt collectif et services publics de moins de 10m².

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions générales 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions générales de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de l'implantation existante à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

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

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, agritourisme, diversification, activité agricole, etc.) doivent s'implanter sur un site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un des bâtiments agricoles existants (lorsqu'il en existe déjà un sur le terrain concerné) et à plus de 50 mètres des habitations avoisinantes existantes ou en cours de construction.

- Le logement de fonction d'une exploitation agricole, lorsqu'il est autorisé, doit s'implanter à moins de 50 mètres d'un des bâtiments agricoles existants.
- Les annexes aux constructions d'habitations doivent s'implanter à moins de 20 mètres, au point le plus proche, de la construction existante à destination d'habitation (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU).

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

4.1 Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades**4.2.1 Règles générales**

Les façades des constructions à destination d'exploitation agricole peuvent être :

- o Soit maçonnées ;
- o Soit composées de 2 matériaux distincts avec un soubassement d'aspect minéral surmonté d'un bardage de matériaux naturels à joints verticaux.

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 brut de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement. Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdites.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

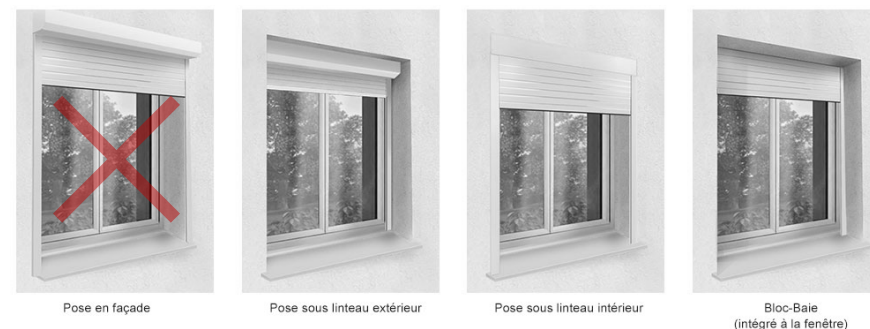
Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

4.2.2 Les ouvertures en façade

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 choisies dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les volets utilisés seront préférentiellement des volets battants en bois ou en aluminium.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

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.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Les serres et tunnels maraîchers devront conserver préférentiellement un aspect métallique ou en verre, et l'emploi de structure PVC est interdit.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales pour les constructions à destination d'exploitation agricole

Les toitures des constructions à destination d'exploitation agricole doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant de par la couleur et le matériau choisis, avec une teinte ardoise ou brune et un aspect naturel.

Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge sont autorisés.

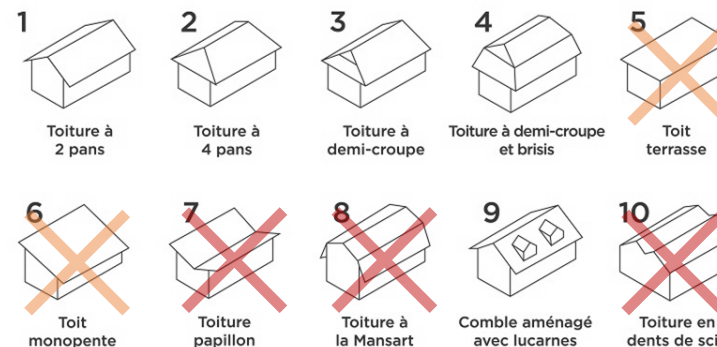
4.3.2 Règles générales pour les autres destinations

La forme :

- o Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- o Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter 2 pans minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - de même pente que la toiture d'un immeuble existant contiguës à la construction ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 10° pour les vérandas ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m, ou d'une surface maximale de 12 m².
 - de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour les annexes à l'habitation, ainsi que les auvents, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l'objet d'un traitement qualitatif et d'être harmonieux (volume, aspect, matériaux, couleurs).
- o Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

- o Les toits papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect :

- o L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- o Les toitures à 2 pans seront recouvertes de :
 - Tuiles plates en terre cuite ou en matériaux similaire d'aspect tuile vieillie.
 - Ou similaires d'aspect à l'ardoise.
- o Pour les toitures, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité sont autorisés. Ils devront être dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge.
- o 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 de plus de 15 m².
 - L'emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m² visible depuis le domaine public.

4.3.3 Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

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

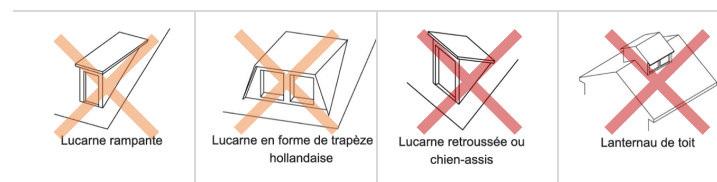
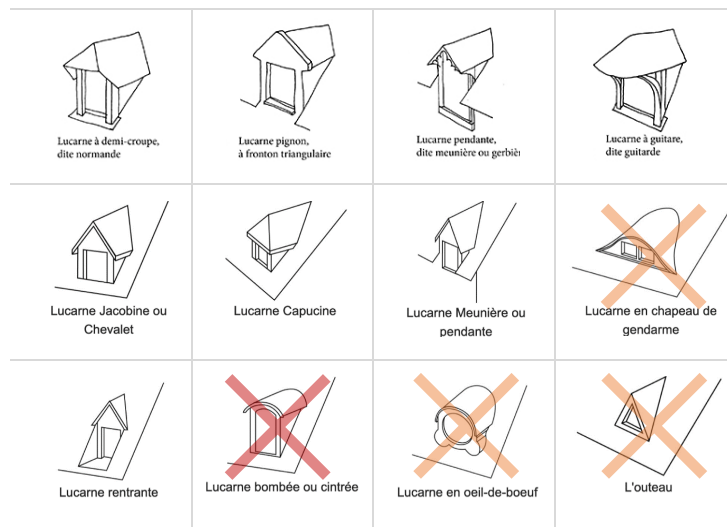
Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en trapèze hollandaise ou outeau ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

- encastrés dans le même plan que la toiture,
- plus hauts que larges lorsqu'ils sont visibles du domaine public,
- leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture sur lequel ils s'inscrivent,
- à au moins 1 mètre du mur pignon le plus proche,
- ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public ;
- au volet non apparent.

Sont interdites les lucarnes bombées, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3.4. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- soit à la construction existante,
- soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.5 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas 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 routière.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques

4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 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 à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

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

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute installation de pylône et/ou antenne de communication d'intérêt général visible devra être dissimulée 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).

4.4.7 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 :

- soit être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment encastrés à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, non visible depuis l'espace public.
- soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- d'aspect mat et non brillant ;
- posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Une distance de 20m avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

4.5.1 Dispositions générales

Les murs existants en pierre, brique rouge ou moellons doivent être conservés.

Leur entretien et rénovation sera réalisé en utilisant préférentiellement les matériaux d'origine.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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. Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès, sauf prescriptions particulières mentionnée dans les fiches patrimoine..

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.

La finition des enduits sera talochée, feutrée ou 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.

L'aspect des clôtures doit être harmonieux avec le paysage environnant et permettre de laisser passer la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- o de toile tissée ou déroulée ;
- o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- o de claustra,

- o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures et portails est de 1,60 mètres. 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.

Les clôtures exclusivement en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d'un mur existant.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures agricoles devront reprendre l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles suivantes et être au possible doublées par une haie constituée d'essences en mélange :

- o fil torsadé sur poteau en bois ;
- o ou lisses en bois sur poteaux en bois.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètres de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 2 mètres. Chaque palier sera délimité par un pilier.

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 grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d'un mur existant.

Les clôtures agricoles devront reprendre l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles suivantes et être au possible doublées par une haie constituée d'essences en mélange :

- o fil torsadé sur poteau en bois ;
- o ou lisses en bois sur poteaux en bois.

4.5.4 Portails et portillons

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 ou emprise publique.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- o une performance énergétique,
- o un impact environnemental positif,
- o une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords et du terrain

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

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 espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe du présent règlement.

Les thuyas sont interdits.

Les plantations existantes doivent être maintenues, et les nouvelles plantations devront être équivalentes et de même développement.

Les coupes et abattage d'arbres isolés, de haie et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les haies doivent être préservées.

Article A6 : Stationnement

Le stationnement doit se faire en dehors du domaine public.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant un notaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLU.

Elles seront au minimum :

- d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de

longueur.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLU.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur

sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que cela sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophytes etc.

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux

réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

Titre IX.

**Dispositions applicables
à la zone N**

Le présent titre s'applique à la zone naturelle **N** du PLU.

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux et partagés ;
- Le secteur **Njv** correspondant aux espaces de vergers partagés du Val Favry ;

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) :
 - 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 jardins et parcs 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 des Monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 : 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.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N

- o Le plan de Prévention des Risques Technologiques de la raffinerie du Midi s'applique. Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

Sont autorisés :

- o Les constructions destinées à l'exploitation forestière à conditions d'être de structure légère,
- o Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- o 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.
- o Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient limités à une emprise au sol cumulée de 1% de l'unité

- foncière ;
- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- o Les abris légers (démontable) pour animaux, liés ou non à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.
 - o La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2., à condition que la surface de plancher de la construction après surélévation ne dépasse pas les 150m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - o L'extension des constructions existantes à destination d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulées suivantes :
 - que l'habitation initiale soit supérieure à 60m² m ;
 - que l'emprise au sol cumulée de l'extension, réalisée en une ou plusieurs parties, soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU
 - que la surface de plancher de la construction après l'extension n'excède pas 150m² ;
 - et que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
 - et que l'extension soit contigüe à la construction principale.
 - o Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - Nombre : limité à 2 annexes par unité foncière,
 - Emprise au sol cumulée des annexes : limitée à 40 m² ;
- Hauteur : limitée à 3,5 mètres au faîtage ou à l'attique,
 - Implantation : doit être située à moins de 20 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Intégration : faire l'objet d'une intégration paysagère.
- o Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne modifient pas les axes d'écoulement des eaux de pluie et qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
 - o Le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il se fasse vers de l'exploitation forestière uniquement.
 - o La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique des constructions d'habitation.

1.2.2 Dans le secteur Nj uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- o Les abris de jardins dans la limite d'un abri par terrain et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3m², ou de 6m² en cas d'abris double partagé entre deux jardins ;
- o Les serres et les tunnels maraîchers d'une surface inférieure ou égale à 10m², à condition que ceux-ci s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage et dès lors qu'il y a un renforcement végétal permettant de les

dissimuler depuis le domaine public.

1.2.3. Dans le secteur Njv uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- o Les abris de jardins dans la limite d'un abri par terrain et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3m², ou de 6m² en cas d'abris double partagé entre deux jardins ;

Article N2 : Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 1% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des annexes aux constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU ne peut excéder 40 m² cumulé.

3.1.2 Dans le secteur Nj

Dans les secteurs Nj, l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 5% de l'unité foncière.

3.1.3 Dispositions particulières

Sont exonérés de ce calcul :

- o Les emprises des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions* existantes depuis plus de 5 ans à la date d'approbation du PLU, et régulièrement autorisées.

3.2 Hauteur des constructions et des installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et installations à usage :

- o d'exploitation forestière ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- o d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- o d'annexes des constructions existantes à destination d'habitations ne peut excéder 3,5 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- o de locaux techniques et industriels des administrations publiques et

assimilés ne peut excéder 10 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse)

Pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU à usage différent que celui des destinations autorisées en 1.2, aucune surélévation n'est autorisée.

3.2.2 Dispositions particulières

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :

- o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.1,
- o ou, sans dépasser la hauteur de la construction étendue existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU mais non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :

- o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
- o ou à condition qu'elles soient situées dans le prolongement de l'implantation existante et ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30cm par rapport au recul existant est autorisée

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait peut être réduit à 2,5 mètres si la façade adjacente à la limite séparative ne comporte pas de vue.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

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

- o Les constructions à destinations d'exploitations forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification, etc.) doivent s'implanter sur un site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un des bâtiments d'exploitation forestière existants (lorsqu'il en existe déjà un sur le terrain concerné) et à plus de 50 mètres des habitations avoisinantes existantes ou en cours de construction.
- o Les annexes aux constructions d'habitations doivent s'implanter à moins de 25 mètres, au point le plus proche, de la construction existante à destination d'habitation (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant pas le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU).

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

4.1 Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades**4.2.1 Règles générales**

Les façades des constructions autorisées dans la zone doivent être composées d'un bardage de matériaux naturels à joints verticaux ou en maçonnerie enduite.

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 matériau brut destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement. Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

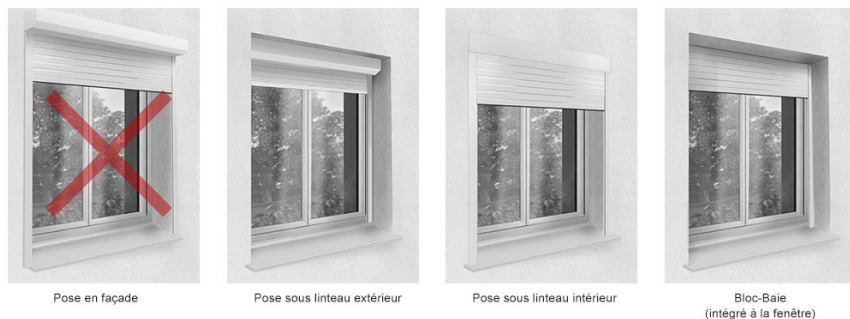
Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

4.2.2 Les ouvertures en façade

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 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 pourra être utilisée.

Les volets seront préférentiellement battants en bois ou en aluminium.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

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 garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Les serres et tunnels maraîchers devront conserver préférentiellement un aspect métallique ou en verre, et l'emploi de structure PVC est interdit.

4.3 Caractéristiques des toitures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité forestière.

4.3.1 Règles générales pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière

Les toitures des constructions à destination d'exploitation forestière doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant de par la couleur et les matériaux choisis, avec une teinte ardoise ou brune et un aspect naturel.

Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge sont autorisés.

4.3.2. Règles générales pour les autres destinations

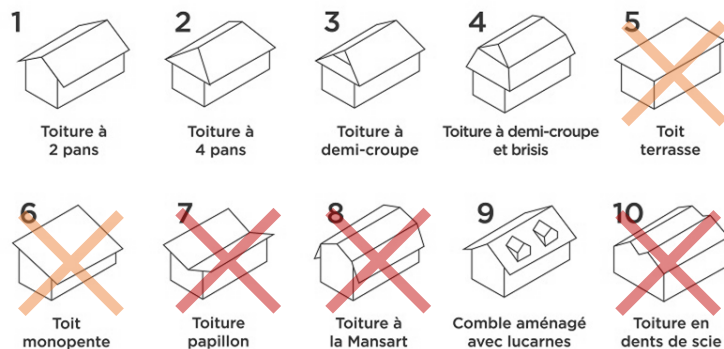
La forme :

- o Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- o Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter 2 pans minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - de même pente que la toiture d'un immeuble existant contiguës à la construction ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 10° pour les vérandas ;
 - d'un degré inférieur mais supérieur à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m, ou d'une surface maximale de 12 m².
 - de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour les annexes à l'habitation, ainsi que les auvents, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l'objet d'un traitement qualitatif et d'être harmonieux (volume, aspect, matériaux, couleurs).
- o Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne

insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

- o Les toits papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect :

- o L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- o Les toitures à 2 pans seront recouvertes de :
 - Tuiles plates en terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect tuile vieillie.
 - Ou d'ardoise ou en matériaux similaires d'aspect à l'ardoise.
- o Pour les toitures monopentes, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité sont autorisés. Ils devront être dans les gammes de ton gris ardoise, brun ou brun rouge.
- o 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 de plus de 15m².
 - L'emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m² visible depuis le domaine public.

4.3.3. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

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

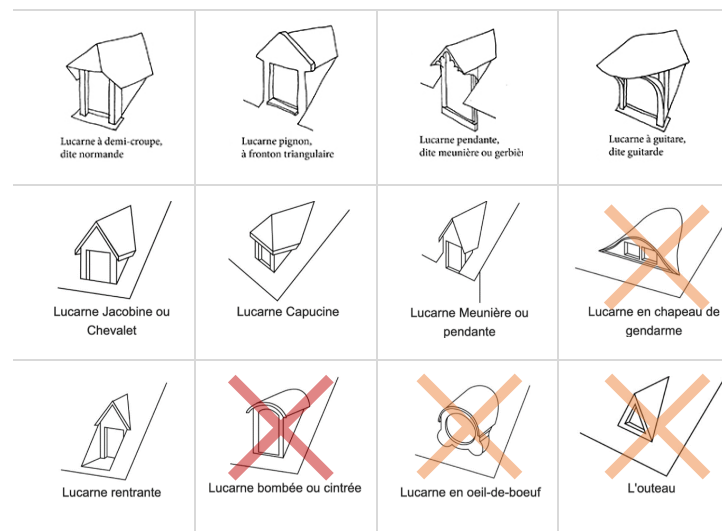
Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en trapèze hollandaise ou outeau ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

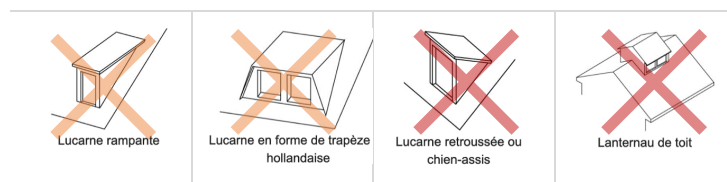
Les châssis de toit devront être :

- o encastrés dans le même plan que la toiture,
- o plus hauts que larges lorsqu'ils sont visibles du domaine public,
- o leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur du pan de toiture sur lequel ils s'inscrivent
- o à au moins 1 mètre du mur pignon le plus proche,
- o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public ;
- o au volet non apparent.

Sont interdites les lucarnes bombées, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :





4.3.4. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- o soit à la construction existante,
- o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.5. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, ainsi qu'aux infrastructures telles que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, etc.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas 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 routière.

4.4 Caractéristiques des éléments techniques

4.4.1 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

4.4.2 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.

4.4.3 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, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

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.

4.4.5 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 à maxima d'1 mètre du volume de la toiture.

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

4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

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

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Toute installation de pylône et/ou antenne de communication d'intérêt général visible devra être dissimulée 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).

4.4.7 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 :

- soit être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment encastrés à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, non visible depuis l'espace public.
- soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
- d'aspect mat et non brillant ;
- posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du 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.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol. Une distance de 20m avec les

habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines est imposée.

4.4.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

4.5.1 Dispositions générales

Les murs existants en pierre ou moellons doivent être conservés. Leur restauration sera réalisée en réemployant si possible les matériaux d'origine.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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. Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès, sauf prescriptions particulières mentionnées dans les fiches patrimoine.

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.

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.

L'aspect des clôtures doit être harmonieux avec le paysage environnant et permettre de laisser passer la petite faune.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
- de claustra,
- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

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

La hauteur maximale des clôtures et portails est de 1,60 mètres. 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.

Les clôtures exclusivement en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d'un mur existant.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures forestières devront reprendre l'aspect des clôtures traditionnelles. Elles seront composées de grillage souple à large maille et, au possible, doublées par une haie constituée d'essences en mélange :

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).

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 grillages souples à larges mailles et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d'un mur existant.

4.5.4 Portails et portillons

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 ou emprise publique

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Aménagement des abords et du terrain

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

5.2 Traitement des espaces libres

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 espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.

5.3 Traitement des espaces libres de toute constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues, et les nouvelles plantations devront être équivalentes et de même développement.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les haies doivent être préservées.

Article N6 : Stationnement

Le stationnement doit se faire en dehors de l'espace public.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant notaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Pour être constructible (construction ou autre mode d'occupation du sol), un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme), être en bon état de viabilité avec des caractéristiques techniques qui permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, d'intervention des services de lutte contre incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLU.

Elles seront au minimum :

- d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- d'une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

8.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées

vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

8.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert et de la voirie subiront un traitement dès le 1^{er} m³ de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, par une technique alternative aux réseaux avec décantation ou infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noue, plantée de macrophytes etc.

Les eaux issues des parkings couverts seront traitées par un séparateur à hydrocarbures raccordées aux eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignièrès

Titre X.

ANNEXES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

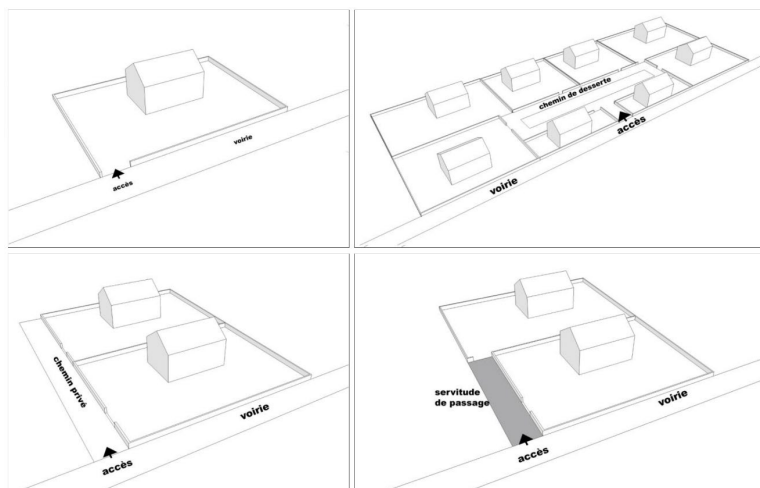
Les définitions ci-dessous doivent être prise en compte dans l'application des dispositions règlementaire du PLU.

Abri de jardin :

Il s'agit d'une construction légère et démontable d'une emprise au sol de 10m² maximum et d'une hauteur de 2,5m maximum au point le plus haut, de couleurs sobres (non vives). La façade et la toiture de l'abri de jardin n'est ni en PVC, ni en plaque ondulée en acier galvanisée, ni en polycarbonate.

Accès :

L'accès* correspond au seuil assurant le lien entre la voie* et le terrain* d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



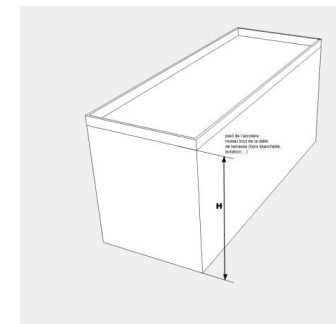
Acrotère :

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.

L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur* des façades* des constructions* est mesurée au pied de l'acrotère*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère* ne peut pas dépasser de plus de 60 cm la hauteur de façade* autorisée.



Affouillement de sol :

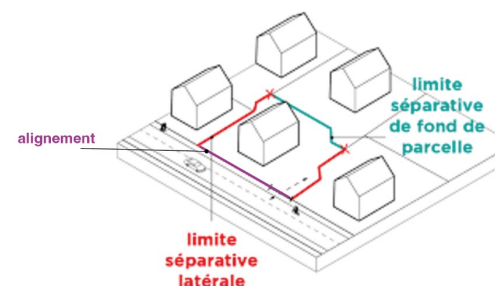
Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le terrain et le domaine public (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;
- 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 inférieure d'une fenêtre, maçonnerie, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre.

Aménagement d'ensemble

Aussi dénommée *Opération d'aménagement d'ensemble*.

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), de permis d'aménager, etc.

Annexe :

Edifiée sur une même unité foncière*, l'annexe est une construction* dissociée ou non de la construction* principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin*, local vélo, piscine, bucher, cellier, locaux de stationnement, entrepôts, etc.).

Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d'une menuiserie et située entre la fenêtre et l'allège venant s'appuyer sur la maçonnerie (pièces d'appui)

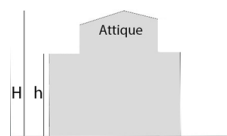
Arbre de haute tige

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 minimum
- 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 minimal de 2,00 mètres par rapport à la façade du bâtiment.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur pour créer une vue.

Balcon :

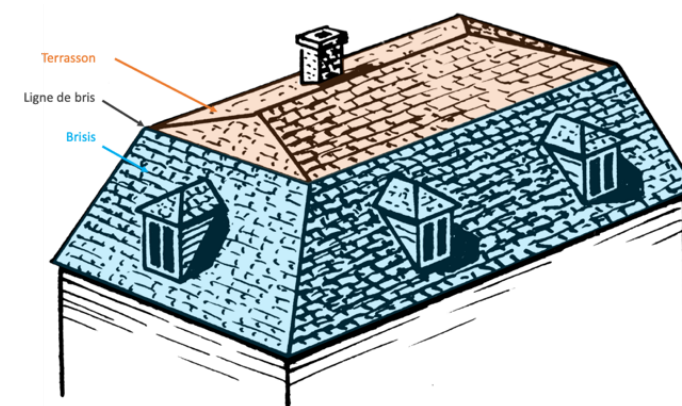
Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction close, d'un seul tenant, mettant à couvert des hommes, des animaux, des plantes ou des objets.

Bris :

Le *bris de toiture* est associé au style d'architecture ancien. C'est la partie inférieure d'une couverture en combles à la Mansart.

Châssis de toit :

Ouverture pratiquée dans un toit placée dans le pan de toiture.

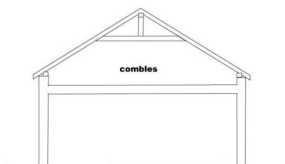
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Clôture :

Désigne tout type de construction* (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain* et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

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).

Construction :

Édifice ou bâtiment ou tout assemblage solide et durable qui est construit ou à construire, d'une hauteur supérieur à 60cm du trottoir.

Coupes et abattages d'arbres :

Coupe : prélèvement d'arbres programmé et régulier ne remettant pas en cause la destination forestière du terrain

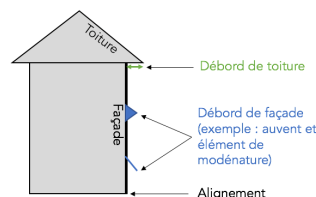
Abattage : intervention ponctuelle et occasionnelle, le plus souvent motivée par un aléa ou un risque imminent, ne remettant pas en cause la destination forestière du terrain.

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.

Les locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de dispositions spécifiques concernant les débords, définis ci-avant. Les saillies sur le domaine public peuvent ainsi être plus importantes, sous conditions définies au sein du présent règlement.

Défrichement

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Délaissé

Un délaissé est une portion de terrain, publique ou privée, qui n'est pas ou plus entretenue.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14° du Code de l'Urbanisme) :

Cf.annexe 2

Deux roues :

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, ...) ou non (vélo, trottinette ; ...).

Dévoisement :

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

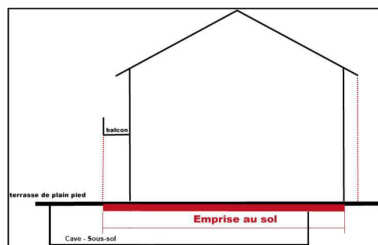
Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emplacement réservé :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R 420-1 du Code de l'Urbanisme)

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction,
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes,
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol),
- les rampes d'accès extérieures,
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau,
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol,
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus,
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture,
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC,
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

Entrée principale :

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction principale.

Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction 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.

Espaces perméables :

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- o Espaces libres de toute construction ;
- o Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales se rapprochant le plus du début en espace de pleine terre.

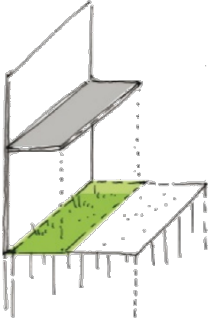
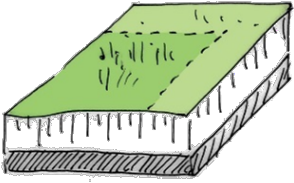
Espace végétalisé de pleine terre

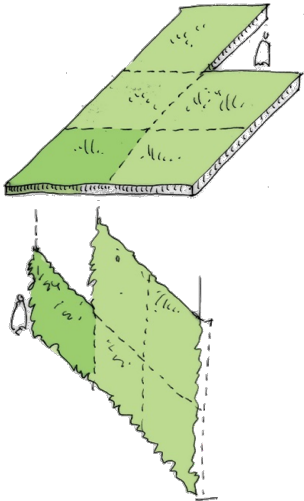
Une surface ou espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction. Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

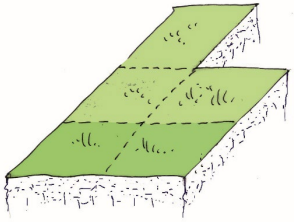
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	1	

Espaces végétalisés complémentaires*

Les espaces végétalisés complémentaires sont composés des espaces décrits ci-dessous, en priorité d'espaces végétalisés de pleine terre. Ils sont accompagnés d'un coefficient modérateur.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	0,8 1 m ² est comptabilisé pour 0,8 m ² d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	0,6 1 m ² est comptabilisé pour 0,6 m ² d'espace végétalisé complémentaire	

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Toitures ou murs végétalisés.	0,2 1 m² est comptabilisé pour 0,2 m² d'espace végétalisé complémentaire	

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux perméables et végétalisées, dans les cas suivant : - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ; - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.	0,4 1 m² est comptabilisé pour 0,4 m² d'espace végétalisé complémentaire	

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. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un

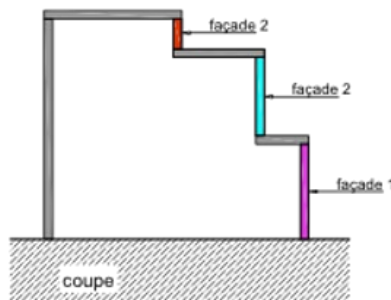
lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension doit obligatoirement comporter un passage par l'intérieur vers la construction existante pour être considérée comme telle.

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 structuraux, 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.



Façade d'un terrain :

Unité de terrain longeant l'emprise de la voie ou du domaine public.

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 :

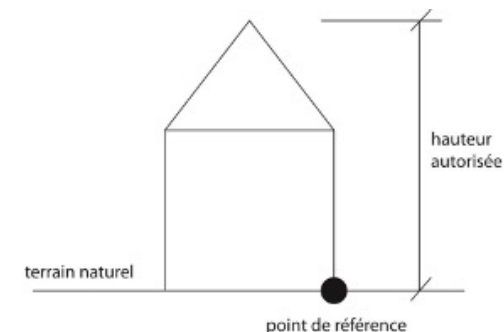
Bâtiment généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Habitabilité :

Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

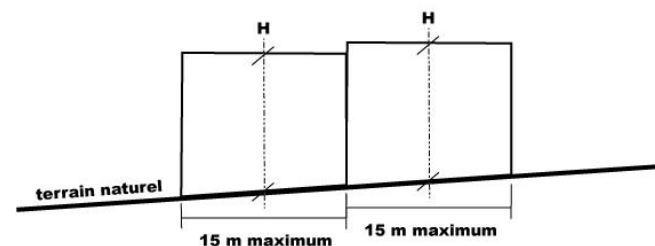
Hauteur :

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 l'acrotère de la construction dans le cas de toitures-terrasses.



La hauteur maximale se mesure :

- Pour les constructions* à l'alignement*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Pour les constructions* en recul*, à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Par ailleurs, pour les terrains* en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur* est mesurée au milieu de chaque section.



- o Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptées 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.
- o Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur maximale au point le plus haut (hauteur au faîtage / à l'attique) :

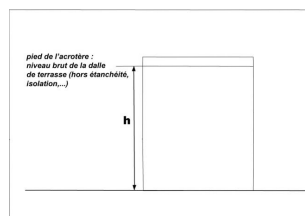
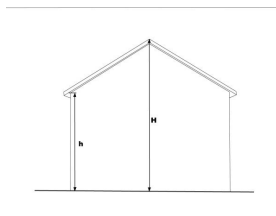
C'est la hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H) mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur*.

Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en oeuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

Hauteur maximale de façade (hauteur à l'égout du toit/ à l'acrotère) :

C'est la hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses.



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. Le 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.

Lot :

L'lot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations :

Ouvrage fixe pouvant être pérenne ou temporaire, comportant ou non des fondations et générant une fonction mais dans laquelle l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité (carport, transformateur, pylône, ...)

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger, et entrent dans la catégorie des ICPE quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour : commodités du voisinage, sécurité, salubrité, santé publique, agriculture, protection de la nature, de l'environnement et des paysages, l'utilisation rationnelle de l'énergie, conservation sites et monuments, patrimoines archéologiques (Article L511-1 du code de l'Environnement). Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- o les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- o les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur d'un terrain

Distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.

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 :

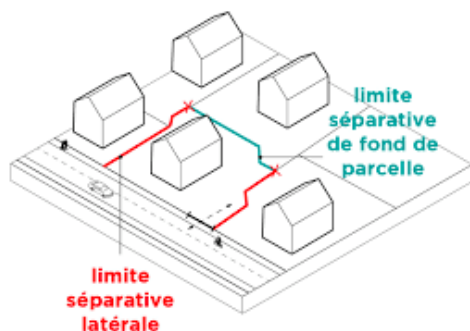
Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

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 :

- o les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. schéma ci-dessous). Il s'agit des limites latérales du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit en ligne brisée, ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- o les limites de fond de terrain (de parcelle). Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées à l'opposé de la voie (cf. schéma ci-dessous). Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Local technique de piscine

Local technique d'une surface de plancher de 10m² maximum et limité en hauteur à 3m au point le plus haut, destiné à abriter et protéger les principaux équipements de

filtration d'un bassin de piscine. On y trouve en général la pompe, le filtre, les appareils de traitement de l'eau et le système de chauffage de l'eau. Ces éléments sont encombrants et doivent être stockés au sec et à l'abri de la chaleur ou du froid.

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 et comprenant un garde-corps plein sur 1m minimum.

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

Mezzanine :

Étage intermédiaire entre deux niveaux, aménagée dans une pièce haute de plafond, en surplomb sur la pièce principale et dont le plancher n'occupe pas toute la surface de la pièce qu'il surplombe.

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Module de plantation*

Un module de plantation* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*.

Mur aveugle :

Mur sans ouverture constituant une vue mais pouvant comporter une porte pleine ou autre dispositif ne constituant pas une vue (pavés de verre, châssis fixes et opaques).

NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau

Un niveau* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux* au sens du présent règlement, ni les niveaux* partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux* en sous-sol.

Opération d'aménagement d'ensemble

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

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).

Ouvrage technique :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édictés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

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.

Pente de toiture :

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

Pergolas :

Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes. Les pergolas bioclimatiques sont considérées comme des auvents. La pergola ne constitue pas d'emprise au sol, n'est pas un élément de liaison et n'est pas couverte (absence de toiture).

Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

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.

Portillons :

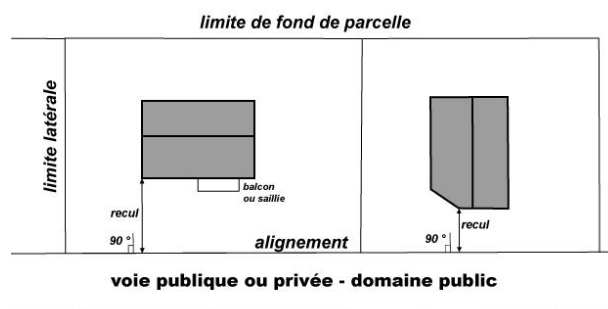
Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Profondeur du terrain :

Distance du terrain mesurée entre l'alignement et la limite de fond de terrain.

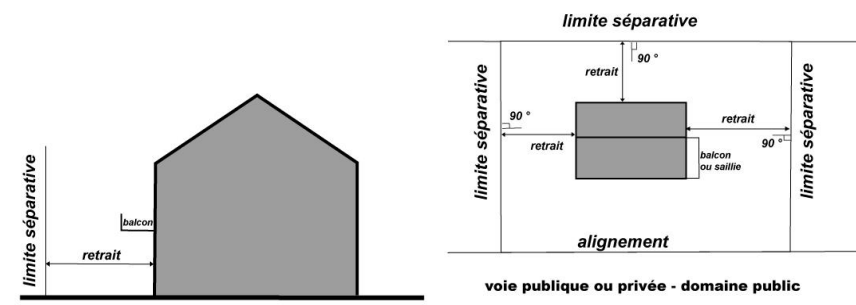
Recul :

Distance imposée entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les voies et emprises publiques. Le recul entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Retrait :

Distance imposée entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les limites séparatives de la parcelle et distance entre deux constructions.

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Réseaux de chaleur :

Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers.

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.

Sol / Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations et de remaniement 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.

Surélévation :

Le terme « surélévation* » d'une construction* signifie toute augmentation de la hauteur* de la construction*.

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.

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 est mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du 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.

Terrasse

Plate-forme extérieure horizontale aménagée sur le toit d'un bâtiment ou sur le sol (éventuellement surélevée) et, dans ce dernier cas, accolée à une façade.

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

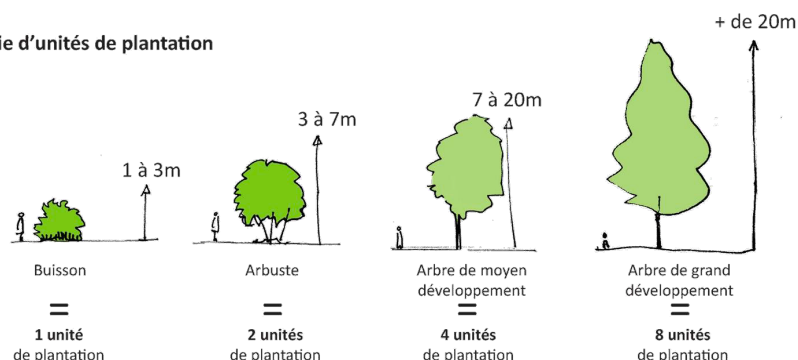
Le terrain ou unité foncière est constitué par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Unité de plantation :

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés, les unités de plantation sont définies comme suit :

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 petit arbuste	1 à 3 m	Multiple	1
1 arbre de petit développement	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8

Typologie d'unités de plantation



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 et/ou piétonne), que ces voies soient de statut public ou privé.

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.

Vue :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit dont l'allège est située à moins de 1m80 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les balcons ;
- les terrasses accessibles ;
- les loggias.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m80 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

ANNEXE 2 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

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 :

- o La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- o La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. 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 :

- o les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- o 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 ;
- o 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 gites 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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. 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 :

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 :

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 destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées 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 médiathèques, les salles polyvalentes, ...

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Cuisine dédiée à la vente en ligne :

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

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.

ANNEXE 3 – PALETTES DES TEINTES

Guide des couleurs et des matériaux du bâti



Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc
naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse



Edito

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse regroupe des bourgs, villages et hameaux aux qualités paysagères, urbaines et architecturales reconnues. Ce sont notamment les matériaux et techniques utilisés qui façonnent l'identité du bâti et lui donnent sa coloration et ses textures.

L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part, dans les matériaux locaux et d'autre part, en utilisant quelques pigments naturels et oxydes.

Cependant, cette belle harmonie de matière et de couleur tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte des savoir-faire liés au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Conscient de cet appauvrissement et dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc naturel régional a souhaité se doter de plusieurs outils pratiques, à destination d'un large public.

C'est pourquoi, en complément d'un cahier de recommandations architecturales et d'un guide éco-habitat, le Parc édite cette brochure de recommandations qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

Ce guide doit nous permettre de mieux comprendre, apprécier et donc de mieux respecter le bâti ancien mais aussi d'intégrer les constructions nouvelles.

Il explique comment utiliser les matériaux, associer les couleurs pour une meilleure intégration dans les sites. Il fait la synthèse d'une étude qui a porté sur l'ensemble du territoire du Parc.

A partir de nombreux prélèvements de matériaux, relevés et photographies, des palettes de couleur ont été sélectionnées pour les 5 grandes familles de bâti retenues. **Les palettes qui complètent cette brochure sont présentées sous forme de 5 guides disponibles dans les mairies ou à la Maison du Parc.**

Le but de cette charte de coloration n'est pas d'imposer mais de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les catégories de bâtiment.

Je suis convaincu que ce guide pratique agira durablement sur l'harmonie des paysages de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Président du Parc naturel régional

Yves VANDEWALLE

2ème Edition

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Conception, illustrations et réalisation

Atelier 3D couleur, d'après l'étude réalisée par

l'Atelier 3D couleur

61, rue de Lancry 75010 Paris

Tel : 01 42 02 34 86

contact@atelier3dcouleur.com

Fabrication, impression

Pré-pressé : A com. Anssens

Imprimerie Champagnac, imprimé sur papier sans chlore

Contribution

M. Bernard ROMBAUTS

Comité de pilotage

Mme Corinne HELLEIN

Mme Marie FOURNIER

M. Jean-Philippe LENCLOS, Atelier 3D couleur

M. Jack PLAISIR, DIREN - Inspecteur des sites

M. Pascal PARRAS, SDAP 78

Architecte des Bâtiments de France

Mme Véronique THIOLLET-MONSENEGO :

Architecte-conseil du CAUE 78

M. Jean ROY : Maire-Adjoint de Cernay-la-Ville

Président de la Commission Urbanisme Habitat du Parc

M. Christian TREMPÉ, Maire-Adjoint de La-Celle-les-Bordes

Mme Catherine LE DAVAY, Maire-Adjoint de Saint-Forget

M. Daniel BALTZINGER, Président de l'Union des Amis du Parc

M. Laurent POUYES, Architecte

M. Charles Antoine de FERRIERES

Mme Anne CROS LE LAGADEC, Directrice du Parc

M. Bernard ROMBAUTS, Architecte du Parc

Mme Delphine REY, Paysagiste du Parc

Mme Virginie LE VOT.

Tiré à 2000 exemplaires en 2010

Photographies :

La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant quelques exemples ont été pris en dehors du périmètre du Parc.

Avertissement :

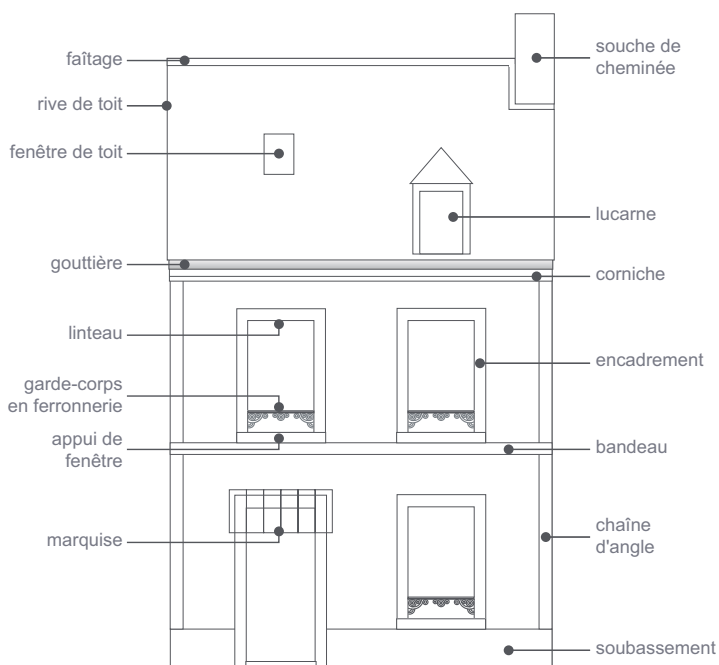
La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les illustrations et photos sont montrées à seul titre informatif.

Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

Sommaire

Introduction	p.01
L'analyse de site	p.03
Les matériaux du bâti	p.04
Recommandations générales et lexique	p.08
Les typologies architecturales	
Les maisons rurales	p.09
Les maisons de bourg	p.11
Les maisons bourgeoises	p.13
Les bâtiments agricoles	p.15
Les devantures commerciales	p.17
Les bâtiments d'activités	p.19
Méthode de sélection des couleurs	p.21
Application du nuancier-conseil	p.24
Recommandations générales	p.28
Adresses utiles	4ème de couverture



Introduction



A seulement 30 kilomètres de Paris, la Haute Vallée de Chevreuse a conservé des paysages et un patrimoine architectural exceptionnels. Situé au sud-est du département des Yvelines, le Parc naturel régional a été créé en 1985 et regroupe 21 communes.

La géographie et les paysages du Parc se caractérisent au sud par une partie de la forêt de Rambouillet et au nord par un plateau agricole entaillé de petites vallées et de côteaux boisés où se sont implantés abbayes, parcs et châteaux aujourd'hui renommés.

Au cours de la deuxième partie du XXe siècle, la Haute Vallée de Chevreuse a connu des transformations importantes et une forte augmentation de sa population : ainsi, ce territoire rural est devenu en un demi-siècle un territoire péri-urbain entouré par des pôles importants comme Rambouillet, le plateau de Saclay ou Saint-Quentin-en-Yvelines.



L'architecture se caractérise par des bourgs, villages et hameaux qui ont conservé leurs matériaux et leurs trames historiques : les maisons rurales sont d'une facture modeste alors que les grandes fermes de plateaux témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Les bourgs de Chevreuse et de Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur état de conservation. De nombreuses maisons bourgeoises illustrent la diversité des styles des XIX et XXe siècles, alors que les lotissements et les groupements d'habitations sont le reflet de l'urbanisation croissante.

C'est à ce titre qu'une **charte des couleurs et matières**, destinée à la mise en valeur du domaine bâti, paraît nécessaire et essentielle pour la cohérence de la perception du paysage et la mise en valeur d'un patrimoine régional original et sensible.



L'analyse de site

LES PRÉLÈVEMENTS DE MATÉRIAUX



Cette phase de travail est une partie essentielle de l'analyse de site.

En effet, grâce aux échantillons prélevés sur place, il est possible de se fonder sur les données objectives que fournit le bâti : ce sont les témoins originaux des couleurs et des matériaux de construction, et leurs multiples nuances sont représentatives de la richesse de leurs pigments et de leurs textures.

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées dans le mortier.



Les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations du Parc : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoises, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe d'une grande élégance dont il faudra tenir compte pour la palette ponctuelle des menuiseries

Prélèvements de pierres meulières et de grès, de sables, d'enduits et de peintures de portes et de volets effectués sur le terrain.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Rémarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.

Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière* et le grès* sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.



Les toitures

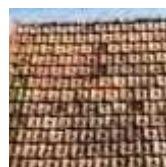
Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocre jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites. La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les tôles d'acier nervuré sont de plus en plus utilisées pour couvrir les grands bâtiments aux faibles pentes (gymnases, bâtiments agricoles, ateliers).

Ses teintes sont souvent choisies en mimétisme avec les couvertures traditionnelles (gris ardoise, brun rouge).



LES MATÉRIAUX DU BÂTI

Les murs ont été construits avec des moëllons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices.

Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



Les enduits «à pierre vue» affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Le rocaillage est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse. Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



La brique existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture. On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

Le plâtre est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises. Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Les bardages en bois ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges). Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

Les bardages métalliques sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles avec un choix de peinture industrielle souvent de valeur claire (blanc, beige), peu harmonisé avec le site car beaucoup trop lumineux par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

Les menuiseries

Dans les constructions rurales, les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les maisons de bourg utilisent une palette de couleur voisine.

Des couleurs plus vives sont appliquées sur les maisons bourgeoises.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lazures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les ferronneries

Les ferronneries et les garde-corps sont traditionnellement peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé).

Les clôtures

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Recommandations générales

Les matériaux

Vérifier la composition exacte des produits (fiche technique ou emballage) et se préoccuper de leur impact environnemental.

À cause de son bilan écologique, *le P.V.C. est vivement déconseillé*. Pour les mises en œuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

Les enduits

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

Le ciment est à exclure du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

On choisira les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté, etc.) en fonction de critères techniques, esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus proches des palettes proposées par le Parc.

Les revêtements

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.

On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

Les menuiseries en bois

On utilisera des peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois.

On évitera les vernis et les teintes « ton bois ».

Les ferronneries seront peintes de préférence dans des couleurs sombres.

Pour les bardages en bois, on choisira des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur ces bardages en bois.

Lexique

BADIGEON : Mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

CHAÎNE D'ANGLE : Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

CHAUX : Liant obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

GRES : Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

MEULIERE : Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

MODENATURE : Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

NU : Plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

PAREMENT : Partie visible d'un ouvrage.

PIERRE VUE : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

ROCAILLAGE (ou rocaille) : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.

SABLON : Sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

TALOCHÉ : Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Les typologies architecturales

LES MAISONS RURALES, LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL ET LES FERMES



Bullion



Vieille Eglise-en-Yvelines



Dampierre



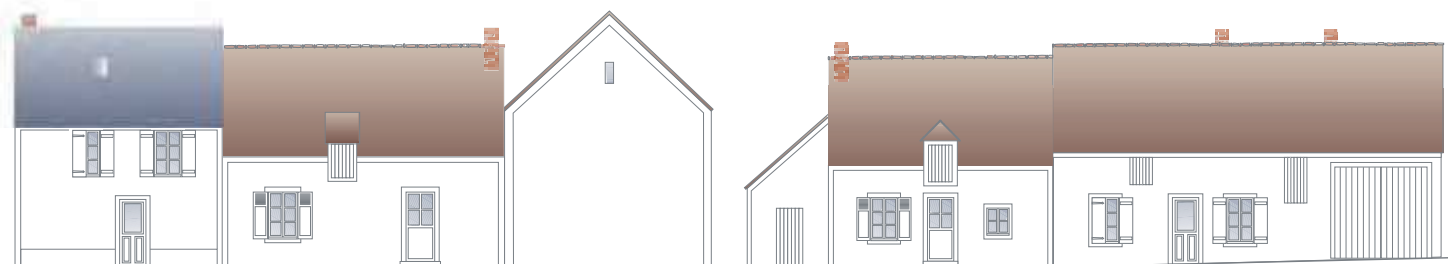
La Celle-Jes-Bordes

Les maisons rurales se situent essentiellement dans les villages et hameaux du Parc où elles s'organisent en groupement, accolées les unes aux autres. Les annexes s'adossent à l'habitation et aux murs mitoyens : cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâtis et de murs.

Pleines de charme, elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières.

La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie et simplement par la superposition de certaines ouvertures afin d'alléger la charge sur les linteaux.

Les toitures à 2 versants sont majoritairement en tuile plate mais on utilisait aussi l'ardoise.



Exemples de maisons rurales courantes

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette
A

POUR LES FACADES

▼

ocres rouges

▼

ocres orangés

▼

ocres jaunes

▼

neutres chauds

4 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives

A 01

A 02

A 03

A 04

12 teintes
Façades

A 05

A 06

A 07

A 08

A 09

A 10

A 11

A 12

A 13

A 14

A 15

A 16

4 teintes saturées
Soubassements

A 17

A 18

A 19

A 20

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

POUR LES MENUISERIES

▼

gris colorés

▼

verts végétaux

▼

bleus turquoise

▼

ocres rouges

A 21

A 22

A 23

A 24

A 25

A 26

A 27

A 28

A 29

A 30

A 31

A 32

A 33

A 34

A 35

A 36

A 37

A 38

A 39

A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les
teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

10

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre



Chevreuse



Rochefort



Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue. Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique. Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée .

Les toitures sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette
B

POUR LES FACADES

▼

ocres rouges

▼

ocres orangés

▼

oxydes jaunes

▼

neutres chauds

4 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives

B 01

B 02

B 03

B 04

12 teintes
Façades

B 05

B 06

B 07

B 08

B 09

B 10

B 11

B 12

B 13

B 14

B 15

B 16

4 teintes saturées
Soubassements

B 17

B 18

B 19

B 20

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

POUR LES MENUISERIES

▼

gris colorés

▼

verts végétaux

▼

bleus turquoise

▼

ocres rouges

B 21

B 22

B 23

B 24

B 25

B 26

B 27

B 28

B 29

B 30

B 31

B 32

B 33

B 34

B 35

B 36

B 37

B 38

B 39

B 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les
teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

LES MAISONS BOURGEOISES



Clairefontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

Les maisons bourgeoises, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.

Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg: la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

Les toitures, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.



Exemples de maisons bourgeoises courantes

LES MAISONS BOURGEOISES

palette
C

POUR LES FACADES

▼

ocres rouges

▼

ocres orangés

▼

oxydes jaunes

▼

neutres chauds

4 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives

C 01

C 02

C 03

C 04

12 teintes
Façades

C 05

C 06

C 07

C 08

C 09

C 10

C 11

C 12

C 13

C 14

C 15

C 16

4 teintes saturées
Soubassements

C 17

C 18

C 19

C 20

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

POUR LES MENUISERIES

▼

gris colorés

▼

verts végétaux

▼

bleus turquoise

▼

ocres rouges

C 21

C 22

C 23

C 24

C 25

C 26

C 27

C 28

C 29

C 30

C 31

C 32

C 33

C 34

C 35

C 36

C 37

C 38

C 39

C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :
les fenêtres, les volets, les portes et portails et
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les
teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39
et C 40.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES



Bullion-Ronqueux



Vielle Eglise-en-Yvelines



Saint-Lambert-des-Bois

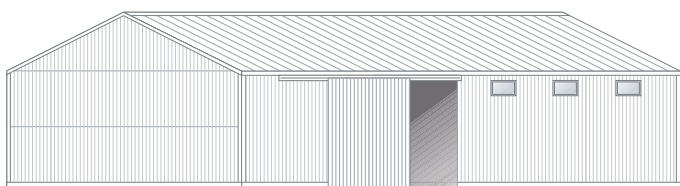


Choisel

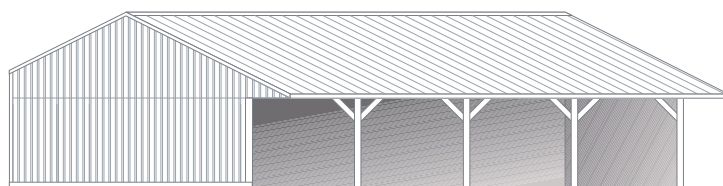
Les fermes des plateaux, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.



Exemple de grange fermée

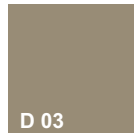
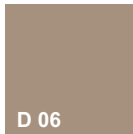
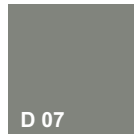
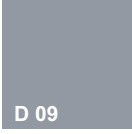
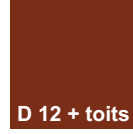
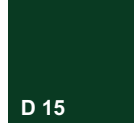


Exemple de grange ouverte

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette D

POUR LES BARDAGES ACIER

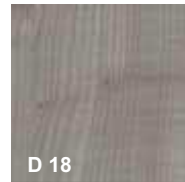
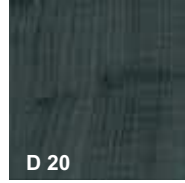
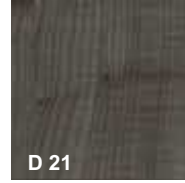
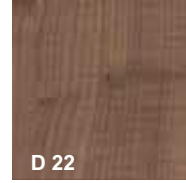
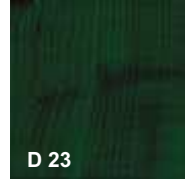
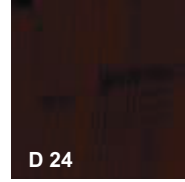
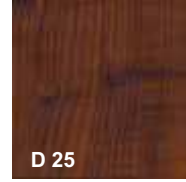
▼ neutres froids	▼ neutres chauds	▼ verts végétaux	▼ ocres et bruns
 D 01	 D 02	 D 03	 D 04 + toits
 D 05	 D 06	 D 07	 D 08
 D 09	 D 10	 D 11 + toits	 D 12 + toits
 D 13 + toits	 D 14 + toits	 D 15	 D 16 + toits

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue
des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués :
16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des
nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des
arbres.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :

Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier
prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

POUR LES BARDAGES BOIS

▼ verts végétaux	▼ gris bruns	▼ bruns
 D 17	 D 18	 D 19
 D 20	 D 21	 D 22
 D 23	 D 24	 D 25

9 lasures déclinées en colonnes,
référéncées à partir des nuanciers de lasures sur bois :
de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis,
des verts végétaux et des écorces des arbres.
On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa
coloration naturelle.

LES DEVANTURES COMMERCIALES



Chevreuse



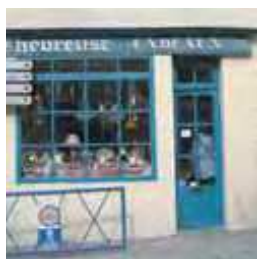
Chevreuse



Chevreuse



Gif-sur-Yvette



Chevreuse

Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.

Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

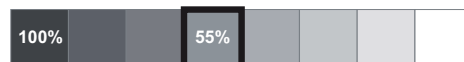
Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



Exemple de devanture courante



LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette
E

POUR LES DEVANTURES

▼	▼	▼	▼	▼
neutres et gris	Pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces,
en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS



Chevreuse



Saint-Rémy-lès-Chevreuse



Chevreuse



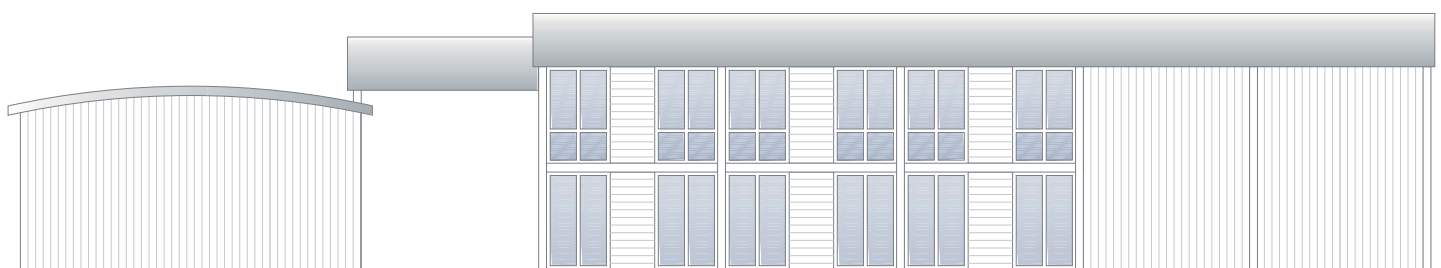
Lévis-Saint-Nom

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages du Parc.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.



Bâtiment administratif ou services techniques

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

POUR LES MENUISERIES

neutres et ocre rouge	verts végétaux	gris colorés
D 26	D 29	D 32
D 27	D 30	D 33
D 28	D 31	D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

Méthode de sélection des couleurs



Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les verts végétaux
- Les bleus turquoise.

1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges

- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

2. Menuiseries

Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoise.

- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39

Méthode de sélection des couleurs



1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés

- Façade **A 10**
- Encadrements, rives, corniches **A 02**
- Soubassement **A 18**

2. Menuiseries

Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.

- Fenêtres **A 21**
- Volets **A 24**
- Porte **A 36**

Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :

- Les blancs et les gris colorés chauds
- Les ocres rouges.

Méthode de sélection des couleurs



1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des neutres chauds :

- Façade **A 08**
- Encadrements, rives, corniches **A 04**
- Soubassement **A 20**

2. Menuiseries

Choix de 2 teintes parmi les gris.

- Fenêtres **A 23**
- Volets **A 23**
- Porte **A 29**

Comment créer une harmonie de gris ?

Couleurs des façades choisies dans la colonne suivante :

- Les neutres chauds.

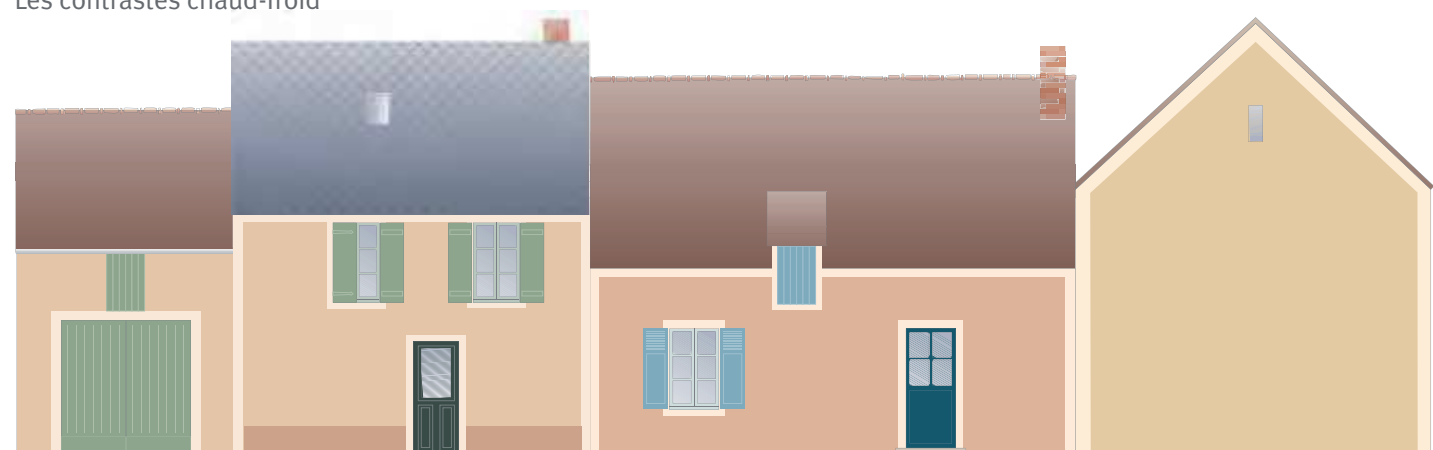
Couleurs des menuiseries choisies parmi :

- Les gris neutres
- Les gris colorés (chauds ou froids).

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

Les contrastes chaud-froid



Couleur de façade - A 10
 Couleur de soubassement - A 18
 Couleur rives et encadrements - A 4
 Couleur de fenêtres - A 22
 Couleur de volets - A 30
 Couleur de portes - A 38

Couleur de façade - A 9
 Couleur rives et encadrements - A 1
 Couleur de fenêtres - A 23
 Couleur de volets - A 31
 Couleur de portes - A 39

Couleur de façade - A 11
 Couleur des rives - A 3



Couleur de façade - A 14
 Couleur de soubassement - A 18
 Couleur des rives et des encadrements - A 2
 Couleur de fenêtres - A 25
 Couleur de volets - A 25
 Couleur de portes - A 33

Couleur de façade - A 15
 Couleur des rives et des encadrements - A 3
 Couleur de fenêtres - A 23
 Couleur de volets - A 27
 Couleur de portes - A 27

Couleur de façade - A 13
 Couleur des rives - A 1

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

Les camaïeux chauds



Les harmonies de gris



Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - **B 8**
Couleur de corniche - **B 1**
Couleur de fenêtres - **blanc**
Couleur de volets - **B 29**
Couleur de portes - **B 33**
Couleur de ferronneries - **B 33**



Couleur de façade - **B 12**
Couleur des encadrements - **B 4**
Couleur de fenêtres - **B 25**
Couleur de portes - **B 30**
Couleur de ferronneries - **B 30**
Couleur de devanture - **E 10**



Couleur de façade - **B 8**
Couleur des encadrements - **B 1**
Couleur de soubassement - **B 18**
Couleur de fenêtres - **B 23**
Couleur de volets - **B 27**
Couleur de portes - **B 31**
Couleur de ferronneries - **B 31**



Couleur de façade - **B 16**
Couleur des encadrements - **B 4**
Couleur de soubassement - **B 20**
Couleur de fenêtres - **blanc**
Couleur de volets - **B 25**
Couleur de portes - **B 24**
Couleur de ferronneries - **B 24**



Couleur de façade - **B 8**
Couleur des encadrements - **B 2**
Couleur de soubassement - **B 16**
Couleur de fenêtres - **B 21**
Couleur de volets - **B 33**
Couleur de portes - **B 37**
Couleur de ferronneries - **B 37**
Couleur de devanture - **E 17**



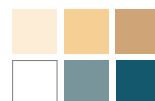
Couleur de façade - **B 7**
Couleur de corniche - **B 1**
Couleur de fenêtres - **B 23**
Couleur de volets - **B 35**
Couleur de portes - **B 39**
Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 10**
Couleur d'encadrements - **B 2**
Couleur de fenêtres - **B 24**
Couleur de portes - **B 40**
Couleur de ferronneries - **B 40**
Couleur de devanture - **E 6**



Couleur de façade - **B 9**
Couleur d'encadrements - **B 1**
Couleur de soubassement - **B 17**
Couleur de fenêtres - **B 25**
Couleur de volets - **B 30**
Couleur de portes - **B 34**
Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 11**
Couleur d'encadrements - **B 3**
Couleur de soubassement - **B 19**
Couleur de fenêtres - **blanc**
Couleur de volets - **B 31**
Couleur de portes - **B 39**
Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 6**
Couleur d'encadrements - **B 2**
Couleur de soubassement - **B 18**
Couleur de fenêtres - **B 21**
Couleur de volets - **B 32**
Couleur de portes - **B 36**
Couleur de ferronneries - **B 36**
Couleur de devanture - **E 11**

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - **C 4**
 Panneaux, corniches et chaînes d'angles - **C 4 à 40%**
 Couleur de soubassement - **C 12**
 Couleur de fenêtres - **blanc**
 Couleur de volets - **C 29**
 Couleur de portes - **C 33**
 Couleur de ferronneries - **C 37**



Couleur de façade - **C 1**
 Panneaux en rocaille
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**
 Couleur de soubassement - **C 5**
 Couleur de fenêtres - **C 26**
 Couleur de portes et de ferronneries - **C 38**



Couleur de façade - **C 7**
 Couleur des panneaux - **C 11**
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**
 Couleur de soubassement - **C 15**
 Couleur de fenêtres - **C 25**
 Couleur de volets - **C 22**
 Couleur de portes et des ferronneries - **C 30**

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - **B 7**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 22**
 Couleur de portes - **B 34**
 Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 6**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 24**
 Couleur de portes - **B 40**
 Couleur de ferronneries - **B 40**



Couleur de façade - **B 9**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 21**
 Couleur de volets - **B 25**
 Couleur de portes - **B 33**
 Couleur de ferronneries - **B 37**

Recommandations générales

► N'hésitez pas à vous référer aux « *cahiers de recommandations architecturales* » et au « *guide éco-habitat* » édités par le Parc ◀

Mener son projet

- . Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les autorisations administratives.
- . **Une déclaration préalable** est nécessaire pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction.
- . Une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour placer les échafaudages.

Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :

- . Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E 78 ou du Parc naturel.
- . Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises).
- . Pensez à tous les éléments du projet jusque dans les détails : souche de cheminée, descente d'eau pluviale, grille de ventilation, etc. Pensez à bien intégrer les éléments techniques : boîte aux lettres, compteur, câbles d'alimentation.

Il est nécessaire de contacter les fournisseurs d'énergie au moins un mois avant le début des travaux.

- . Les antennes paraboliques seront choisies dans une teinte approchant le support en évitant le blanc.

. Les choix de couleurs sur les palettes proposées par le Parc doivent se faire sur le site, en lumière naturelle et à différents moments de la journée.

. *Il est indispensable*, pour les enduits et les peintures, *de faire des essais sur le chantier en petite surface* pour valider la commande de l'ensemble des produits ; en effet, la couleur n'a pas le même rendu sur un petit échantillon ou une plus grande surface. La matière du support et la texture ont aussi un impact sur le résultat.

Il est important de resituer son projet dans le contexte plus général du site, par exemple de la rue.

Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien, il faut bien regarder et comprendre la construction : son ordonnancement, ses matériaux, son décor.

Des restaurations peuvent être partielles, ce qui permet de conserver les parties en bon état avec leur patine. Certaines restaurations demandent beaucoup de soin comme les modénatures et les rocaillages qu'il faut impérativement conserver.

Les constructions neuves peuvent s'inspirer d'une des palettes proposées par le Parc : celle-ci sera choisie en fonction du contexte d'implantation du bâtiment, exemple ; une maison neuve en bordure d'un village.

Adresses utiles

Des services de conseils gratuits :

PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Maison du Parc
Château de la Madeleine
Chemin Jean Racine
78472 CHEVREUSE Cedex
Tel : 01 30 52 09 09
Fax : 01 30 52 12 43
www.parc-naturel-chevreuse.fr
Atelier d'architecture, d'urbanisme
et de paysage

CAUE 78 CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES YVELINES

56, avenue de Saint-Cloud
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 07 78 66
Fax : 01 39 50 61 60
www.archi.fr/CAUE78

SDAP 78 SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

Architecte des Bâtiments de France
7, rue des Réservoirs
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 50 49 03
Fax : 01 30 21 76 18

Permis de construire ou
déclaration préalable :
Renseignements dans votre
mairie ou à la

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE

35, rue de Noailles
BP 1115 - 78011 Versailles Cedex
Tel : 0 810 63 78 09 ou 01 30 84 30 00
Serveur vocal : 01 30 84 30 01
Fax : 01 39 50 27 14
Mail : ddea-yvelines@equipement.gouv.fr
Site : www.yvelines.equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE VERSAILLES SAINT-GERMAIN Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STAVSG

36 bis, rue du Pontel
BP 5233
78175 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX
Tel : 01 39 10 36 30
Fax : 01 39 10 36 40
Mail : STA-St-Germain.DDEA-Yvelines@equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE ST-QUENTIN-RAMBOUILLET Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STASQY

2, rue Stephenson
78181 ST-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX
Tel : 01 39 30 64 00
Fax : 01 30 43 50 68
Mail : STA-St-Quentin.DDEA-Yvelines@equipement-agriculture.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE MANTES

Direction départementale de l'Equipe-
ment des Yvelines / STAM
Rue des Pierrettes
78200 MAGNANVILLE
Tel : 01 30 63 22 52
Mail : STA-Mantes.DDEA-Yvelines@equipement-agriculture.gouv.fr

EDITION

Parc naturel régional de la Haute
Vallée de Chevreuse

CONCEPTION, ILLUSTRATION ET RÉALISATION

Atelier 3D couleur, d'après l'étude
réalisée par l'Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry 75010 Paris
Tel : 01 42 02 34 86
contact@atelier3dcouleur.com

IMPRESSION

Imprimerie Champagnac
Imprimé sur papier sans chlore
Tiré à 1000 exemplaires en 2010



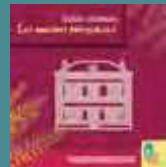
Guide couleurs
et matériaux



Guide devantures
commerciales



Guide grands
bâtiments isolés



Guide maisons
bourgeoises



Guide maisons
de bourg



Guide maisons
rurales et fermes



ANNEXE 4 – ESSENCES VEGETALES

Arbres		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	Tous sols
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	neutres et riches
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	Tous sols
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	humides
<i>Betula alba</i>	Bouleau pubescent	frais à humides, plutôt acides
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	acides, plutôt secs
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	neutres
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	pauvres, sableux, acides à neutres
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	acides ou calcaires, frais bien drainés
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	frais à humides, terrains rudéralisés
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Tous types
<i>Populus tremula</i>	Tremble	frais
<i>Prunus avium</i>	Merisier	neutres
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Sols humides
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	calcaires
<i>Quercus humilis</i>	Chêne pubescent	calcaires
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	plutôt acides et secs
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	riches et frais
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	acides
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	calcaires
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	riches
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	secs et plutôt calcaires
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	riches, neutres ou peu calcaires
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles	riches et frais
<i>Ulmus glabra</i>	Orme de montagne	frais
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	riches et frais
Arbrisseaux		
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis	Tous sols
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne	Tous sols
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	calcaires
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	calcaires
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	calcaires et riches
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Humus doux
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine à deux styles	neutres à acides
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style	Tous types
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	modérément acides
<i>Eunonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	riches en azote, neutres à calcaires
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	humides, acides ou calcaires
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	acides et assez frais
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	calcaires
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	acides et assez secs
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	calcaires ou sablo-calcaires
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Tous types
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	calcaires
<i>Ribes nigrum</i>	Cassissier	humides
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rougeriches	riches, frais à humides
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier épineux	plutôt riches et frais
<i>Salix acuminata</i>	Saule roux	humides
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	humides
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	humides
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Tous types
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	humides
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	humides
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	humides
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	humides
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	humides
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	riches
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	acides
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	non acides
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	frais à humides
Sous arbrisseaux		

<i>Calluna vulgaris</i>	Callune	acides
<i>Daphne laureola</i>	Daphné lauréole	calcaires ou limoneux profonds
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	très acides
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	calcaires ou sablo-calcaires
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	riches et frais
<i>Rosa canina</i>	Eglantier riches	neutres à calcaires
<i>Rosa micrantha</i>	Rosier à petites fleurs	calcaires ou sablo-calcaires
<i>Rosa rubiginosa</i>	Rosier rouillé	calcaires et secs
<i>Rosa tomentosa</i>	Rosier tomenteux	calcaires
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit-houx	assez riches, de préférence meubles
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	humides et acides

Plantes herbacées

<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	Tous sols
<i>Aconitum napellus</i>	Aconit	Sols humides
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine eupatoire	Calcaires
<i>Agrostemma githago</i>	Nielle des blés	Tous sols
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostis stolonifère	Frais
<i>Anagalis arvensis</i>	Mouron rouge	Argileux
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique des bois	Sols humides
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Ancolie	Tous sols
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental élevé	Tous types
<i>Bellis perenis</i>	Pâquerette vivace	Tous types
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Brachypode penné	Calcaires
<i>Bromus horeaceus</i>	Brome mou	Tous types
<i>Bromus sterilis</i>	Brome stérile	Tous types
<i>Campanula rapunculus</i>	Campanule raiponce	Sols secs
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Humides
<i>Centaurea cyanus</i>	Bleuet	Sols sablo-limoneux
<i>Centaurea jacea</i>	Centaurée jacée	Frais
<i>Centaurea scabiosa</i>	Centaurée scabieuse	Calcaires
<i>Centaurea thuillieri</i>	Centaurée des prés	Tous types
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée sauvage	Calcaires
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	Tous types
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	Meubles
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre	Acides
<i>Dipsacum fullonum</i>	Cardère sauvage	Riches, frais
<i>Echium vulgare</i>	Vipérine commune	Calcaires
<i>Epilobium angustifolium</i>	Épilobe en épi	Humides, siliceux
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	Sols humides
<i>Fumaria officinalis</i>	Fumeterre officinal	Tous types
<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	Jacinthe des bois	Neutres
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	Tous types
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des champs	Tous sols
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Grande marguerite	Tous types
<i>Leucojum vernum</i>	Nivéole de printemps	Tous sols
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	Tous sols
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	Secs
<i>Malva sylvestris</i>	Mauve sylvestre	Tous types
<i>Muscari comosum</i>	Muscari à toupet	Calcaires
<i>Papaver rhoeas</i>	Grand coquelicot	Tous types
<i>Poa annua</i>	Pâturin annuel	Tous types
<i>Poa pratensis</i>	Pâturin des prés	Tous types
<i>Poa trivialis</i>	Pâturin commun	Frais
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	Tous types
<i>Primula veris</i>	Primevère	Sols secs
<i>Prunella vulgaris</i>	Brunelle commune	Tous types
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	Sols humides
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	Frais
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue	Sol humide
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés	Calcaires
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire officinale	Tous sols
<i>Securigera varia</i>	Coronille bigarrée	Calcaires

<i>Senecio jacobea</i>	Seneçon jacobé	Tous types
<i>Silene alba</i>	Compagnon blanc	Calcaires
<i>Silene flos-cuculi</i>	Lychnis fleursde coucou	Humides
<i>Symphitum officinale</i>	Consoude	Sols humifères
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifisdes prés	Calcaires
<i>Trifolium arvense</i>	Trèflepied de lièvre	Sableux
<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle champêtre	Tous types
<i>Trifolium dubium</i>	Trèfle douteux	Tous types
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	Tous types
<i>Verbascum thapsus</i>	Molène bouillon-blanc	Tous types
<i>Verbena officinalis</i>	Verveine officinale	Normaux à secs
<i>Vicia cracca</i>	Vesce à grappes	Tous types
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	Riches
Plantes herbacées d'ombre		
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant	Sols humides et humifères
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	Sols humides et humifères
<i>Anemone nemorosa</i>	anémone des bois	Sols humifères
<i>Galanthus nivalis</i>	Perce neige	Sols humifères
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Sceau de Salomon	Sols humides et humifères
<i>Ranunculus ficaria</i>	Ficaire printanière	Riches et frais
<i>Viola odorata</i>	Violette odorante	Tous sols
Couvre-sols		
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant	Sols humifères
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Tous sols
Grimpantes		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	Tous sols
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	Tous sols
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	Tous sols

Élaboration du PLU de Coignières (78)

Espèces végétales invasives

Les espèces végétales interdites à la plantation

Mentionnées sur la Liste d'espèces invasives préoccupantes pour l'Union européenne élaborée en exécution du Règlement (UE) n°1143/2014 et/ou par les Arrêtés ministériels pris en application de l'article L. 411-5 du code de l'environnement.

Nom latin	Nom vernaculaire	Plante	Sensible au gel	Liste européenne ⁽¹⁾	Liste nationale ⁽²⁾
<i>Acacia saligna</i>	Mimosa bleuâtre	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Terrestre	Non	Oui	
<i>Alternanthera philoxeroides</i>	Herbe à Alligator	Aquatique	Oui	Oui	Oui
<i>Andropogon virginicus</i>	Andropogon de Virginie	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Asclepias syriaca</i>	Asclépiade de Syrie (Herbe à la ouate)	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline	Aquatique	Non	Oui	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Corinde à grandes fleurs	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Cenchrus setaceus</i> (<i>Pennisetum setaceum</i>)	Herbe à écouillons pourpres	Terrestre	Oui	Oui	Oui
<i>Cortaderia jubata</i>	Herbe de la Pampa pourpre	Terrestre	Non	Oui	
<i>Ehrharta calycina</i>	Ehrharta	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Eichornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Aquatique	Oui	Oui	Oui
<i>Elodea nuttallii</i>	Élodée de Nuttall	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Gunnera tinctoria</i>	Rhubarbe géante du Chili	Terrestre	Oui	Oui	Oui
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Faux hygrophile	Aquatique	Oui	Oui	
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perce	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowski	Terrestre	Non	Oui	
<i>Humulus scandens</i>	Houblon du Japon	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Impatiens grandulifera</i>	Balsamine del'Himalaya	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Lagarosiphon major</i>	Élodée à feuilles alternes	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Lespedeza cuneata</i>	Lespédèze soyeux	Terrestre	Oui	Oui	

Nom latin	Nom vernaculaire	Plante	Sensible au gel	Liste européenne ⁽¹⁾	Liste nationale ⁽²⁾
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Lygodium japonicum</i>	Fougère grimpante du Japon	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Lysichiton americanus</i>	Faux arum	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Microstegium vimineum</i>	Herbe à échasses japonaise	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle	Aquatique	Non	Oui	Oui
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Fausse camomille	Terrestre	Oui	Oui	Oui
<i>Persicaria perfoliata</i>	Renouée perfoliée	Terrestre	Non	Oui	Oui
<i>Prosopis juliflora</i>	Bayahonde	Terrestre	Oui	Oui	
<i>Pueraria montana var. lobata</i>	Kudzu	Terrestre	Oui	Oui	Oui
<i>Salvinia molesta</i>	Salvinie géante	Aquatique	Oui	Oui	
<i>Triadica sebifera</i>	Arbre à suif	Terrestre	Oui	Oui	

(1) : liste complète au regard du Règlement d'exécution (UE) 2019/1262 de la Commission du 25 juillet 2019 modifiant le règlement d'exécution (UE) 2016/1141 pour mettre à jour la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union

(2) : liste complète au regard de l'Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain

Les espèces végétales déconseillées à la plantation

Néant

DOCUMENT DE REFERENCE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE POUR LES VEGETAUX

ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Ame- lanchier cana- densis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Cratae- gus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaie (Frangu- la alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sem- pervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier san- guin (Cornus san- guinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus euro- paeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Vibur- num tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				

Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20m		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25m	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30 m	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40m	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20m		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20m	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30m		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35m		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35m				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45m	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15m			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30m				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35m				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35m				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30m				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30m		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

NB : Ce conseil est émis dans le seul but d'aider à la décision. Il ne présume pas de l'autorisation délivrée par le Maire et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Château de la Madeleine – Chemin J. Racine – 78472 Chevreuse Cedex – Tél : 01 30 52 09 09 – Fax : 01 30 52 12 43

Atelier d'Architecture : tél. : 01 39 56 78 48 – Fax. : 01 39 56 78 47 - Email : pay-sage.pnr.chevreuse@wanadoo.fr

ANNEXE 5 – EMBLEMENTS RESERVES

Numéro	Localisation	Destination
ER n°1	Carrefour de la Malmédonne	Aménagement du carrefour de la M
ER n°2	RN10 et rue Gibet	Création d'une contrallée, RN10, du carrefou à la rue du Gibet
ER n°3	RD213 et rue des Frères Lumières	Aménagement du carrefour à l'intersection c rue des Frères Lumières
ER n°4	Avenue de la Gare et Rue du Pont d'Aulneau	Création d'une voie dédiée aux mobilités do
ER n°5	Avenue de la Gare	Création d'une voie dédiée aux mobilités do du Quartier Gare)