

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montreuil

5-1 Règlement

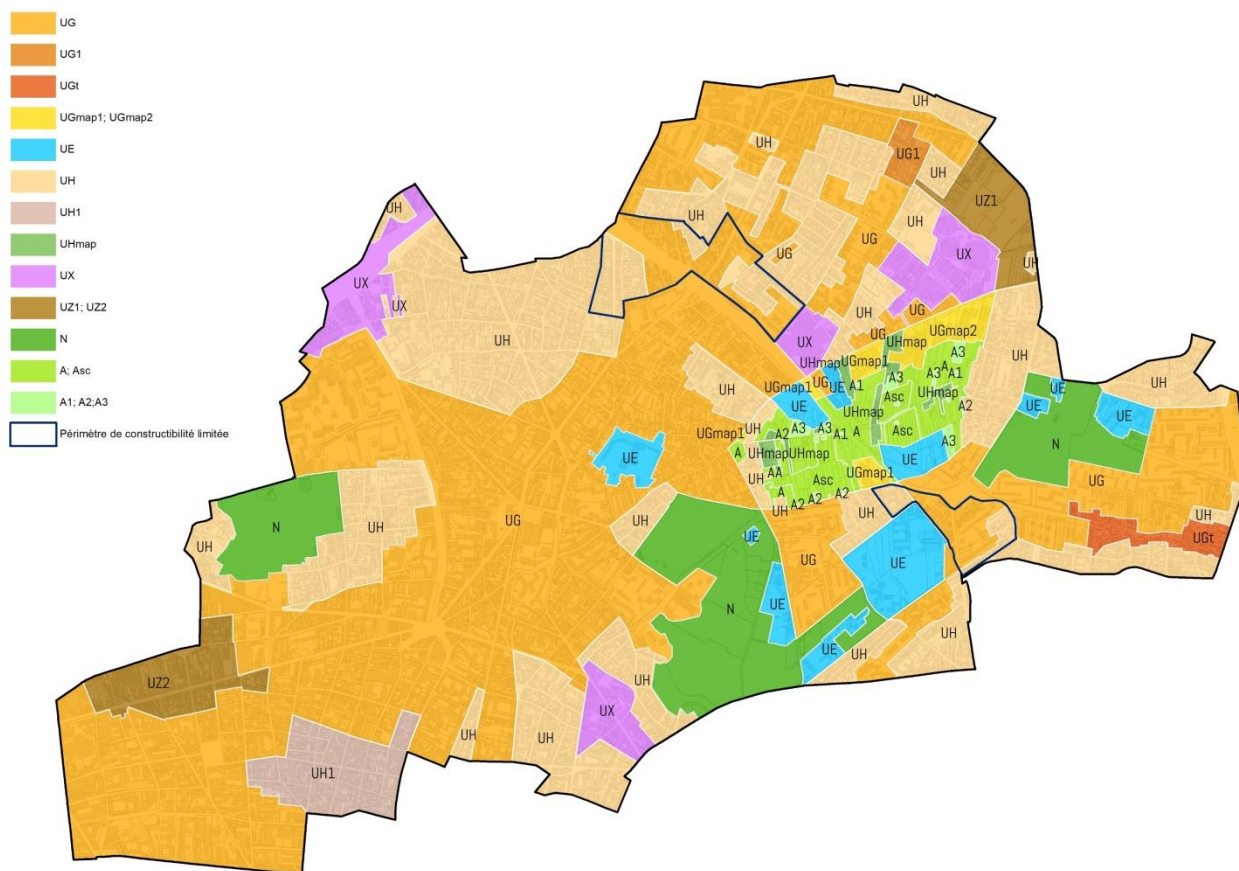
- PLU révisé approuvé par le Conseil de Territoire en date du 25 septembre 2018



Sommaire

1. Présentations des différentes zones	3
1. Cadre général d'application du règlement	4
1. Le dispositif réglementaire par zone	8
• La zone UG	9
• La zone UH	34
• La zone UX	53
• La zone UE	67
• La zone UZ1	75
• La zone UZ2	89
• La zone A	108
• La zone N	119
4. Glossaire et définitions	130

Les différentes zones



Les zones mixtes et d'habitat

zone UG (U Générale) accueillant une mixité des fonctions et une densité plus importante que dans d'autres secteurs. La partie de la zone concernée par le projet de développement aux abords du tramway sont grevées par un périmètre de constructibilité limitée. Les zones UGmap prennent en compte les spécificités des Murs à Pêches.

zone UH (U Habitat) comprend la quasi-totalité des secteurs à dominante pavillonnaire avec des possibilités de construction moins importantes tout en permettant le développement d'une mixité sociale. Un secteur spécifique UHmap prend en compte les spécificités des Murs à Pêches.

Les zones spécifiques

zone UX (activités économiques) garantit la pérennité de la vocation économique de ces secteurs tout en permettant leur évolution.

zone UE (U Equipements) permet l'évolution des grands secteurs d'équipements afin de répondre aux besoins.

Les zones de projet

zones UZ (U ZAC Boissière-Acacia et ZAC Fraternité) encadrent le développement des Zones d'Aménagement Concerté. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones non urbaines

zones N et A (Naturelle et Agricole) préservent les grands espaces agricoles et naturels du territoire. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont créés en zone A des Murs à Pêches pour permettre notamment la construction des maisons d'agriculteurs. D'autres outils sont par ailleurs mis en œuvre pour maintenir et développer la trame verte et bleue et les corridors écologiques (*Espaces Boisés Classés* et *Espaces Paysagers Protégés* notamment).

CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

• **Champ d'application**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montreuil.

• **Rappel**

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007 ;

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007 ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les *Espaces Boisés Classés* au titre de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. En vertu de l'article L 311-2 du code forestier et de l'arrêté n° 03- 3309 du préfet de la Seine-Saint-Denis, en date du 22 juillet 2003, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- « 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- 2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat. »

Tout *terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

• **Risques et nuisances**

Toute construction devra tenir compte du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT).

Concernant les nuisances sonores, les constructions devront prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Les sites et sols potentiellement pollués, installations classées et anciennes décharges présents sur le territoire communal sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de la base de données BASIAS annexée au PLU. Il est recommandé de réaliser une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

• **Composantes particulières du plan de zonage**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les *terrains*, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

• **Adaptations mineures**

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

• **Participation des constructeurs**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

• **Aires de stationnement**

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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 la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

• **Précision concernant l'application des règles vis-à-vis des secteurs :**

Les règles qui s'appliquent au sein des secteurs (UGmap, UH1 etc...) sont celles de la zone principale (UG, UH...) sauf indication contraire dans le corps du règlement.

• **Précision concernant l'application des règles lorsque plusieurs d'entre elles peuvent s'appliquer :**

Dans ce cas, et notamment en ce qui concerne les règles de hauteur, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

• **Espaces verts protégés**

En application des dispositions de l'article L151-23 le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les *terrains* cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

• **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

• **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

• **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme

Le dispositif réglementaire par zone

Un certain nombre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le dispositif réglementaire sur des thématiques et des secteurs spécifiques :

Les OAP sectorielles :

Ces OAP permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets.

1. Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité
2. Boissière
3. Le Morillon
4. La Noue
5. Croix de Chavaux
6. Murs à Pêches

Les OAP thématiques :

Ces OAP ont pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises.

1. La trame verte et bleue
2. Le patrimoine
3. La mobilité
4. Les activités économiques
5. La qualité de l'habitat

La zone UG

La zone UG accueille une mixité des fonctions et une densité plus importante que dans d'autres secteurs. Elle regroupe les fonctions centrales de la ville : équipements, polarités commerciales, activités économiques...

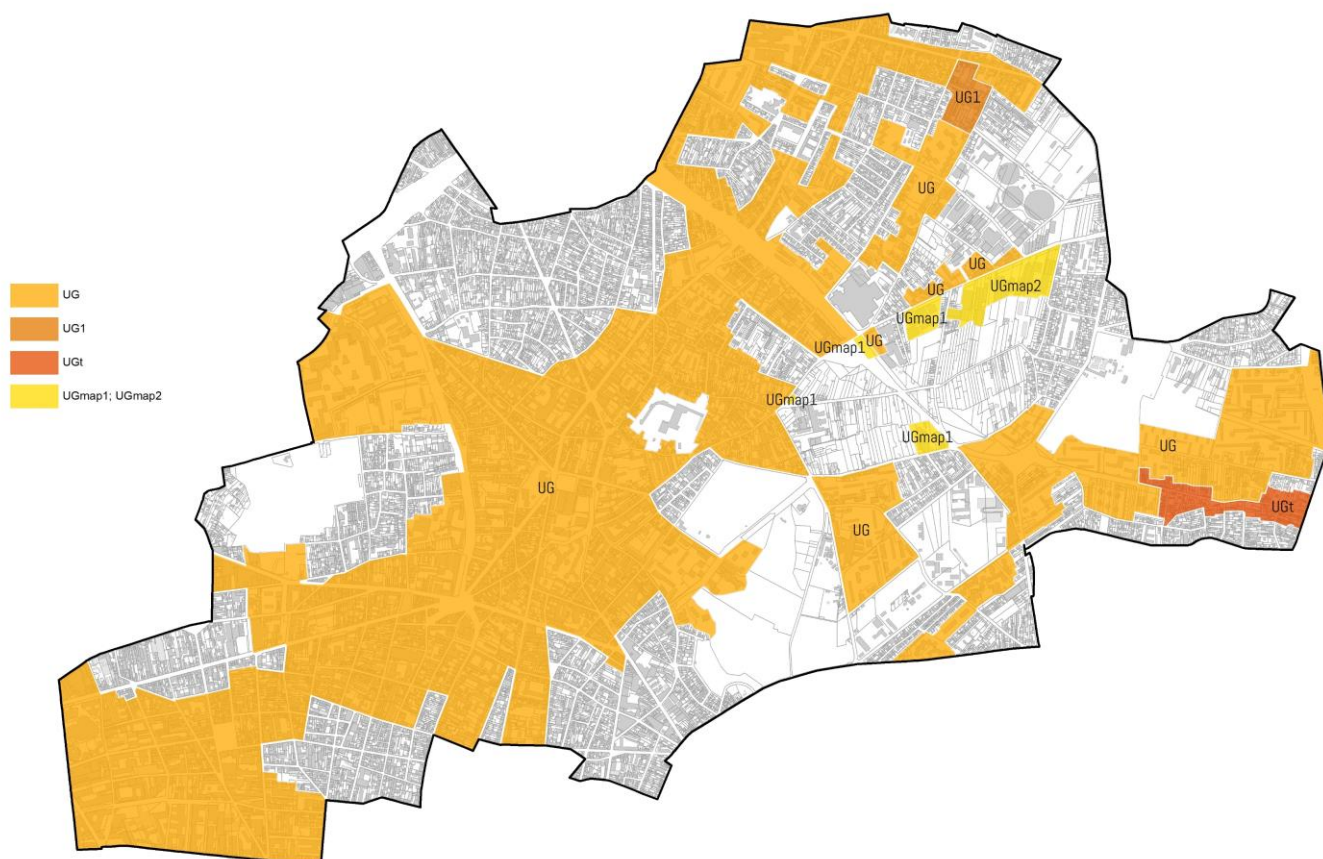
Le secteur **UG1** prend en compte le projet particulier de l'îlot Branly-Boissière issu du concours d'urbanisme European

Le secteur **UGmap** prend en compte les caractéristiques spécifiques du pourtour du site des Murs à Pêches

Le secteur **UGt** vise à prendre en compte la requalification des abords du futur tramway au sein du quartier le Morillon.

Principes réglementaires :

- Mixité des fonctions
- Mixité sociale
- Développement de RDC commerciaux et/ou actifs
- Densité plus importante (*hauteur/emprise*)



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière



Habitation

- Logement
- Hébergement



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.

Constructions soumises à des conditions particulières :

- **Des règles spécifiques s'appliquent sur les linéaires de rues anciennes** identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La *hauteur* maximum des constructions sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie repérée est de 10 mètres au point le plus haut soit l'équivalent d'une construction R+2. **Des dispositions spécifiques concernant la protection des espaces libres** inscrites au sein de l'OAP Patrimoine s'appliquent.
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger pour les mares (EPPm) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger sur la résidence Castor (EPPc) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m² par terrain.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Constructions soumises à des conditions particulières :

- **Au sein des périmètres de protection des Jardins Partagés (JP)**, sont autorisées uniquement les abris de jardins à condition que ce soit des constructions légères dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain.
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.
- **Au sein des périmètres en attente d'un projet d'aménagement global au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme**, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent PLU dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.
- **Des hauteurs spécifiques s'appliquent** sur les linéaires de voies identifiées sur le plan de zonage 6.7 'Filets de hauteur'. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles de hauteurs s'appliquant à la bande de constructibilité principale.
- **Les murs à pêches repérés sur le plan de zonage sont protégés** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Leur démolition n'est autorisée que sur 10% du linéaire maximum, à l'échelle de chaque projet, à la condition que ce linéaire soit reconstitué au sein du terrain ou en dehors, au sein du linéaire de murs à pêches repérés dans le plan de zonage, et sur un linéaire au moins aussi important que celui démolit. Des percements pour la création d'accès piétons d'une largeur maximum de 1,5 mètre sont également autorisés.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- **Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage**, tout projet créant un minimum de 1000 m² de surface de plancher destinée au logement doit affecter au moins 30% de sa surface de plancher destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à la propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.
- **Sur les linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles situées dans la bande de constructibilité principale doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Les changements de destinations des constructions existantes vers une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Sur les linéaires actifs à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée en vis-à-vis de la rue ne peuvent être à destination d'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.
- **Au sein des périmètres commerciaux identifiés sur le plan de zonage**, tout projet de création de constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à 500 m² de Surface de Plancher.
- Des règles spécifiques s'appliquent **au sein des OAP sectorielles et « activités économiques »**. **Au sein des secteurs de préservation de la zone d'activités (hachuré violet) identifiés par l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle sur les murs à pêches**, tout projet devra comporter au minimum **70% de surface de plancher** à destination autre que l'habitation.

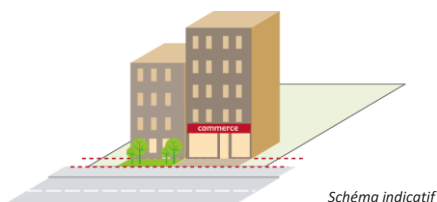
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

• Règle générale :

- L'implantation des constructions est libre (à l'*alignement* ou en retrait).
- En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



• Règles particulières :

- L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'*alignement*, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'*alignement*.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie, toute nouvelle construction devra privilégier une implantation en harmonie avec les implantations existantes.

Cette règle ne s'applique pas si la construction voisine est une construction *annexe* à la construction principale.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

- L'implantation des constructions doit éviter la création de *recoins* sur le linéaire de *façade* :

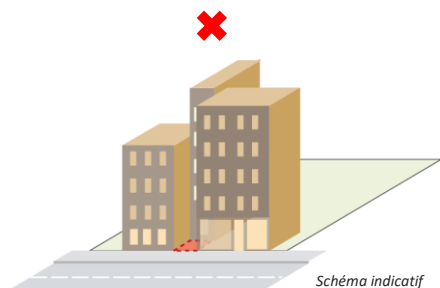
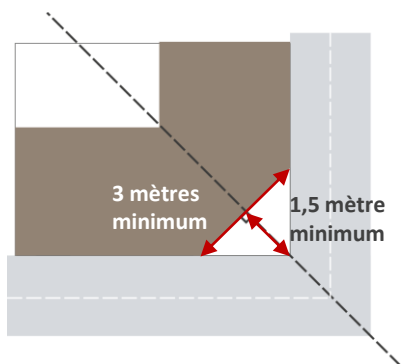


Schéma indicatif

En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- En cas de réalisation d'un **pan coupé**, il devra être calculé selon les règles suivantes :



- Un retrait :
 - d'au moins **1,50 mètre**, sur toute la *hauteur* de la *façade* concernée à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
 - **Perpendiculaire à la bissectrice** de l'angle formé par l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
- Une *façade* constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins **3 mètres**.

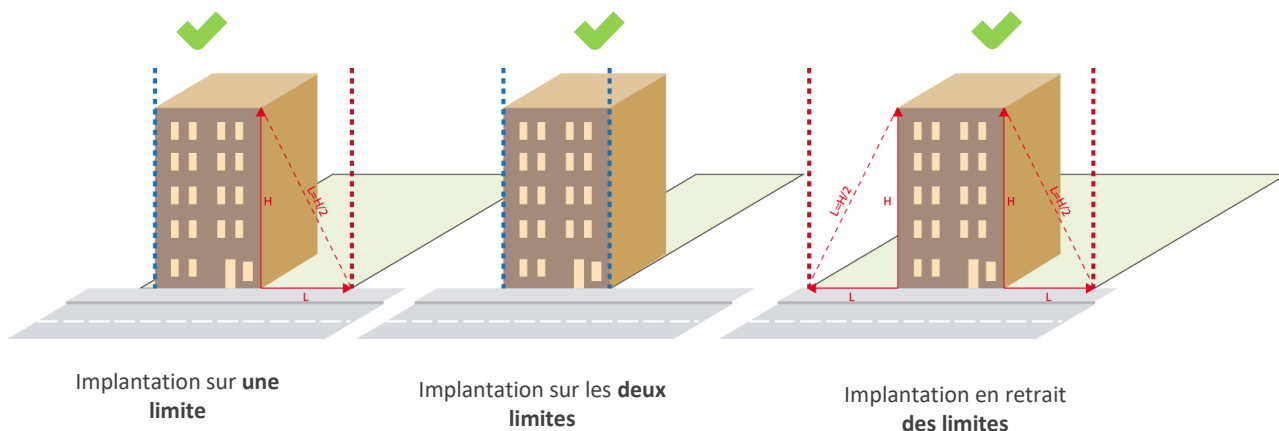
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

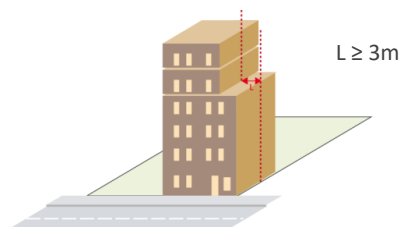
- **Règle générale :**

- L'implantation des constructions est **libre** (sur les *limites séparatives* ou en retrait)

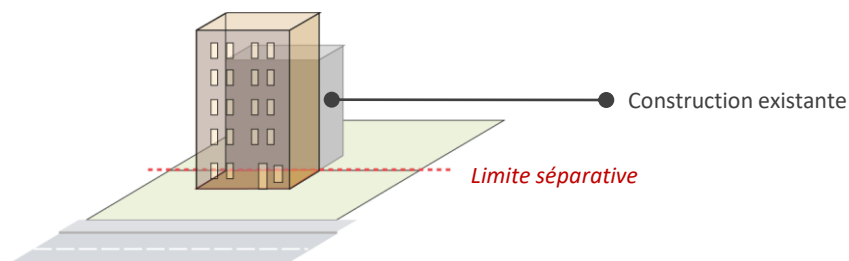


- **En cas de retrait :**

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance minimale égale à la **moitié de la hauteur de la construction** (mesurée en tout point) **comptée horizontalement au droit des façades avec un minimum de 3 mètres.**
- Dès lors que le ou les deux derniers niveaux de la construction sont organisés en retrait des *limites séparatives*, l'implantation de ce ou ces deux derniers niveaux peut ne pas respecter la règle précédente à condition que le retrait soit au moins de **3 mètres** et que les étages inférieurs soient implantés en *limite séparative*.



- En cas de présence d'un mur pignon d'une *hauteur* supérieure ou égale à 9 mètres sur le *terrain* voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions **sur le ou les pignons existants** devra être privilégié, le cas échéant.



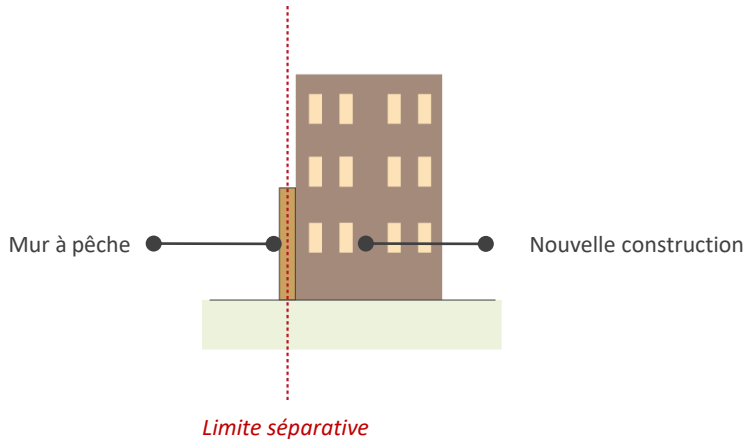
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale :**

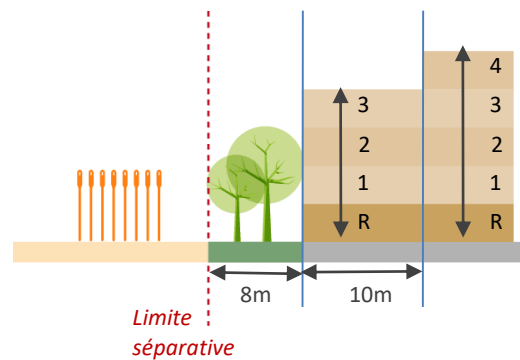
- Le retrait n'est pas réglementé pour :
 - Les toits et toitures en pente ainsi que les chiens assis,
 - Les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol,
 - Les constructions implantées contre un mur à pèche protégé au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme peuvent s'implanter contre ce mur :



- Le retrait n'est pas réglementé dans le secteur UGmap 1.

Transition UGmap2 –A : limite séparative

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UGmap2 et la zone A :
 - Les constructions s'implantent en retrait de **8 mètres** par rapport à cette limite. Les *annexes* sont autorisées dans la bande de retrait.



Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

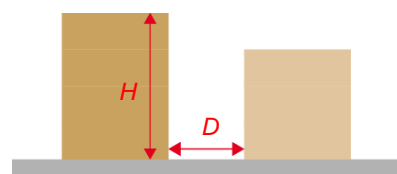
• Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

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

• Règle générale :

- La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



D = distance minimale entre deux constructions

H = hauteur de la construction la plus haute

D est égale ou supérieure à la moitié de H

• Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle :
 - Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Dans les secteurs UGmap 1 et UGmap 2 dans le cas d'un projet qui permet la préservation des murs à pêches protégés et/ou du patrimoine repéré au sein de l'OAP patrimoine au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et au sein des éléments identifiés au sein des annexes du présent règlement (pièce 5.2 du présent PLU).
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance par rapport à l'autre construction au moins égale à celle de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

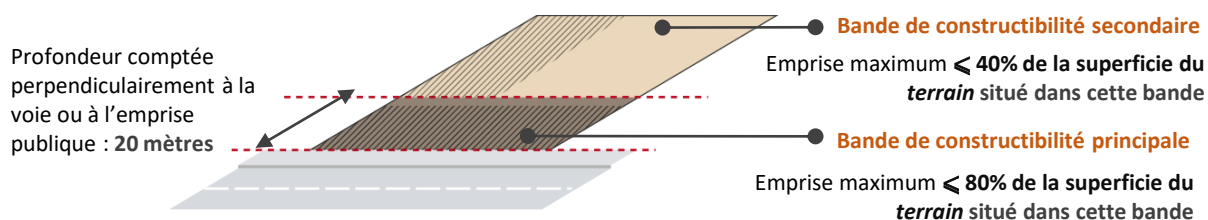
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Emprise au sol

- **Mode de calcul :**
 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* dans la bande de constructibilité principale est la partie du *terrain* située à moins de 20 mètres mesurés perpendiculairement à une voie ou emprise publique ou à la limite qui s'y substitue.
 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* dans la bande de constructibilité secondaire est la partie du *terrain* située à plus de 20 mètres mesurés perpendiculairement à une voie ou emprise publique.
 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.
 - Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle les chemins et sentes de moins de 5 mètres de larges.

- Dans la bande de constructibilité principale l'*emprise au sol* des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du *terrain* située dans cette bande
- Dans la bande de constructibilité secondaire l'*emprise au sol* des constructions est limitée à 40% maximum de la superficie du *terrain* située dans cette bande



- **Dans le secteur UG1 :**
 - L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 65% maximum de la superficie totale du terrain.
- **Dans les secteurs UGmap1 :**
 - L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie totale du terrain.

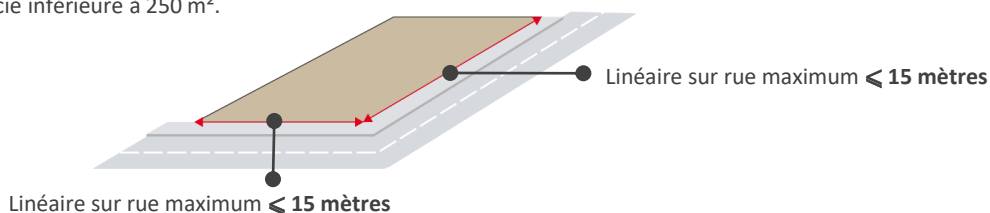
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Emprise au sol

- Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les **terrains d'angle** existantes à la date d'approbation du présent PLU ((25 septembre 2018) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres et présentant une superficie inférieure à 250 m².



- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).
- Il n'est pas fixé de règles pour les destinations de constructions s'implantant au dessus d'**une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour les éléments de patrimoine repérés 2* et 3* sur le plan de zonage, l'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

• Mode de calcul :

- La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.
- **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur :** gardes corps, édicules techniques et éléments architecturaux liés, édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses.
- La partie du *terrain* prise en compte pour le calcul de la *hauteur* dans la bande de constructibilité principale est la partie du *terrain* située à moins de 20 mètres mesurés perpendiculairement à une voie ou emprise publique ou à la limite qui s'y substitue.
- La partie du *terrain* prise en compte pour le calcul pour le calcul de la *hauteur* dans la bande de constructibilité secondaire est la partie du *terrain* située à plus de 20 mètres mesurés perpendiculairement à une voie ou emprise publique.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle les chemins et sentes de moins de 5 mètres de larges.

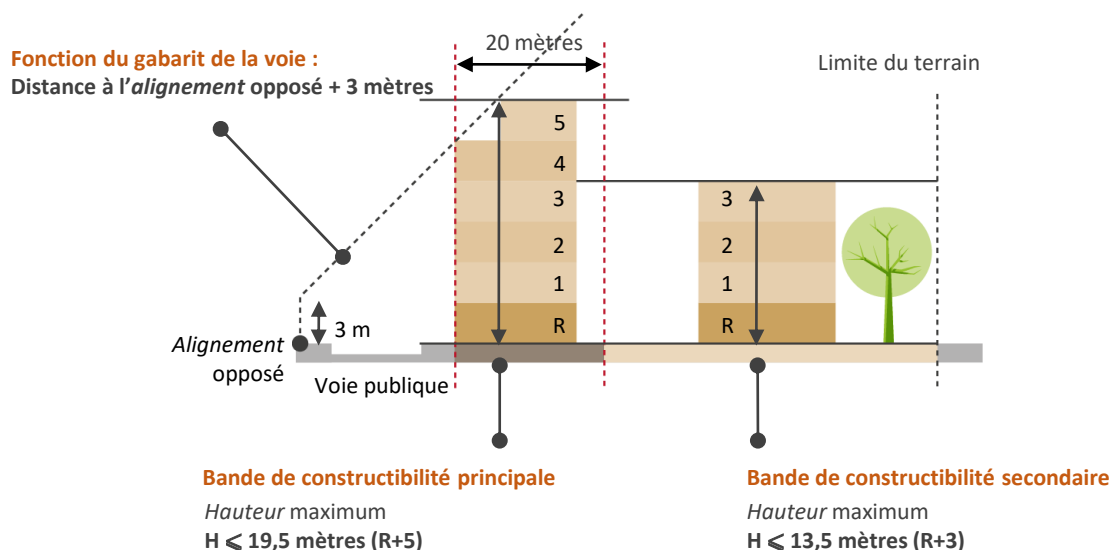
• Règle générale : la hauteur des construction doit respecter les règles cumulatives suivantes :

• Hauteur maximale :

- La *hauteur* des construction est limitée à **19,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+5 au sein de la **bande de constructibilité principale**, et à **13,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3 dans la **bande de constructibilité secondaire**.

• Gabarit de la voie :

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la *limite qui s'y substitue*, le plus proche de la façade, **augmentée de 3 mètres**.

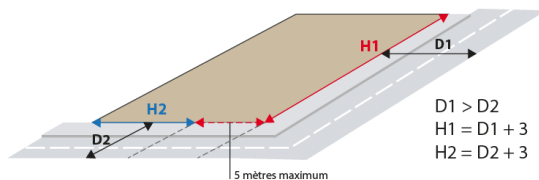


Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

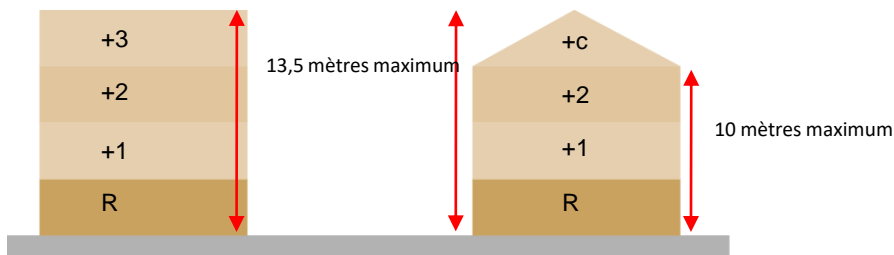
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.



- Dans les secteurs UGmap1, sur l'ensemble du terrain :

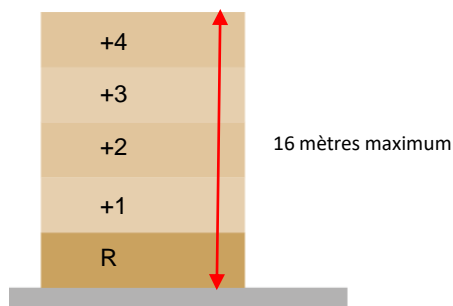
Pour les constructions à destination d'habitation :

- En cas de toiture à pente :
 - La hauteur des constructions est limitée à **13,5 mètres maximum au faîtage** et **10 mètres maximum à l'égout du toit** soit un équivalent d'une construction R+2+combles.
- En cas de toiture terrasse :
 - La hauteur des constructions est limitée à **13,5 mètres maximum au point le plus haut** soit un équivalent d'une construction R+3.



Pour les constructions à destination autre que l'habitation pour au moins 60 % de la Surface de Plancher :

- La hauteur des constructions est limitée à **16 mètres maximum au point le plus haut** soit un équivalent d'une construction R+4.



La règle déterminant la hauteur en fonction du gabarit de la voie ne s'applique pas.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

- Dans les secteurs UGmap2 et UGt

- **Hauteur maximale :**

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- La *hauteur* des constructions est limitée à **16,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+4 au sein de la **bande de constructibilité principale**, et à **13,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3 dans la **bande de constructibilité secondaire**.

- **Pour les constructions à destination autre que l'habitation, uniquement en UGmap2 :**

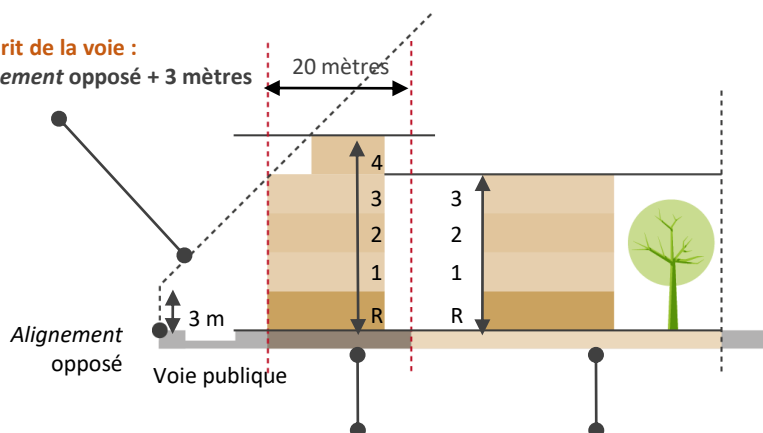
- La *hauteur* des constructions est limitée à **20 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+4 au sein de la **bande de constructibilité principale**, et à **16 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3 dans la **bande de constructibilité secondaire**.

- **Gabarit de la voie :**

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la *limite qui s'y substitue*, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.

Fonction du gabarit de la voie :

Distance à l'*alignement* opposé + 3 mètres



Bande de constructibilité principale

Hauteur maximum

$H \leq 16,5$ mètres (R+4)

et uniquement en UGmap2

$H \leq 20$ mètres (R+4) pour les constructions à destination autre que l'habitation.

Bande de constructibilité secondaire

Hauteur maximum

$H \leq 13,5$ mètres (R+3)

et uniquement en UGmap2

$H \leq 16$ mètres (R+3) pour les constructions à destination autre que l'habitation.

Chapitre 2 :

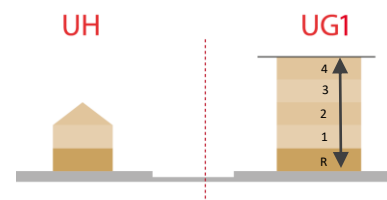
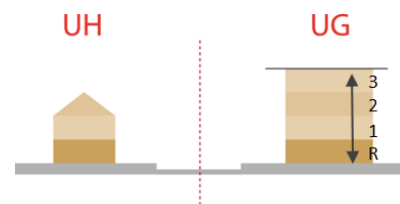
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

- **Règles particulières** (ces règles prévalent quelque soit la bande de constructibilité dans laquelle s'implante la construction) :

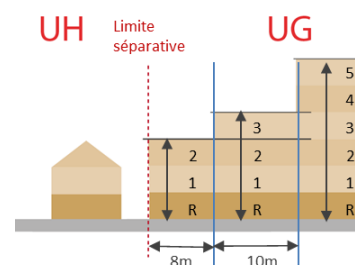
Transition UG –UH : voie (cette règle s'applique uniquement sur le tronçon de voie constituant une limite UG/UH)

- Les constructions situées dans une bande de constructibilité principale donnant sur une voie ou partie de voie d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone UH et située en face de cette dernière ont une **hauteur maximum limitée à 13,5 mètres maximum**, et en **UGmap 2**, pour les construction à destination autre que l'habitation, à **16 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3.
- En **UGmap 1**, cette règle ne s'applique pas.
- En **UG 1**, les constructions situées sur un terrain donnant sur une voie constituant une limite avec la zone UH ont une **hauteur limitée à 16,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+4.



Transition UG –UH : limite séparative

- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone UH :
 - Dans une bande 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 10,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+2.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite , les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 13,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3.
 - Si une construction existante située sur le terrain voisin en zone UH présente une **hauteur supérieure à 10 mètres** et est implantée sur la **limite séparative** constituant une limite avec la zone UG, la **hauteur maximum** des constructions implantées dans la bande de 8 mètres pourra dépasser la **hauteur** de 10 mètres sans pour autant dépasser la **hauteur** de la construction existante.
- Au sein des secteurs **UGmap 1 & 2**, pour les constructions à destination autre que l'habitation :
 - Dans une bande 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 12 mètres maximum**, soit un équivalent d'une construction R+2.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite , les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 16 mètres maximum**, soit un équivalent d'une construction R+3.



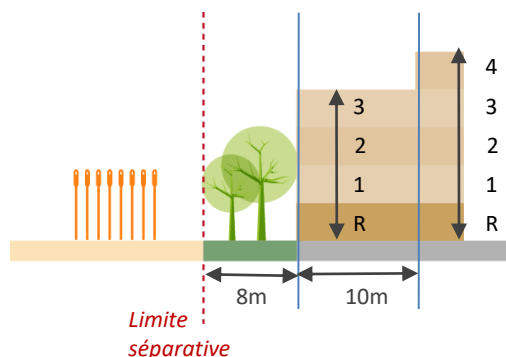
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

Transition UGmap2 –A : limite séparative

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UGmap2 et la zone A :
 - Cf. chapitre 2.b
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 13,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3.



Pour les constructions à destination autre que l'habitation :

- Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 16 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+3.

Autres règles particulières :

- **Sur les linéaires de rues anciennes** identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la *hauteur* maximum des constructions sur les *terrains* concernés par le linéaire est de 10 mètres au point le plus au haut soit l'équivalent d'une construction R+2.
- **Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter la *hauteur* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 :

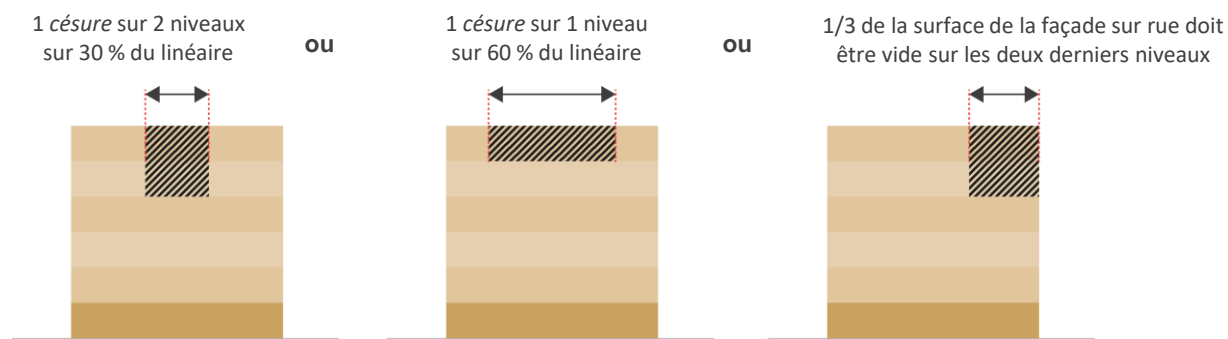
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

• Règles particulières :

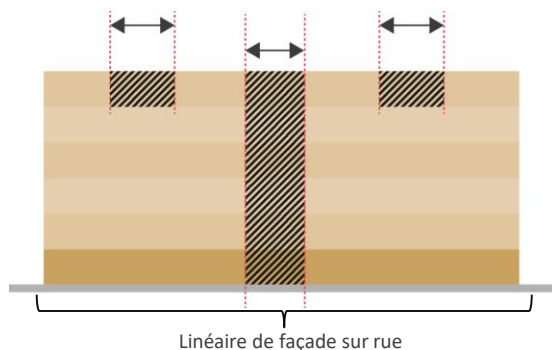
Dans la bande de constructibilité principale (ces dispositions ne concernent pas le secteur UG1) :

- Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure à 16,5 mètres, lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est ≥ 18 mètres et < 40 mètres, elles doivent intégrer, sur toute leur profondeur :

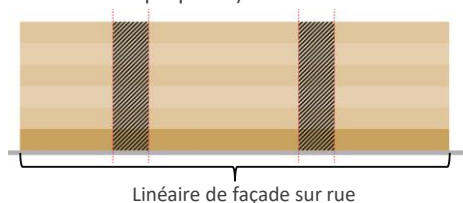


- Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est ≥ 40 mètres et < 65 mètres, il doit intégrer sur toute sa profondeur :

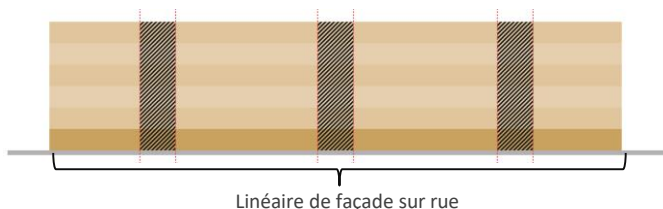
- 1 césure totale de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
- Chaque construction ainsi créée devra également respecter la règle précédente.



- Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est ≥ 65 mètres et < 90 mètres, il doit intégrer au moins 2 césures totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)



- Lorsque le linéaire de façade sur rue des constructions est > 90 mètres, il doit intégrer au moins 3 césures totales de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).



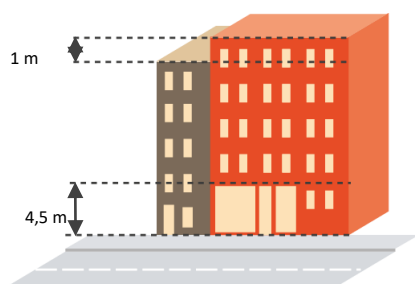
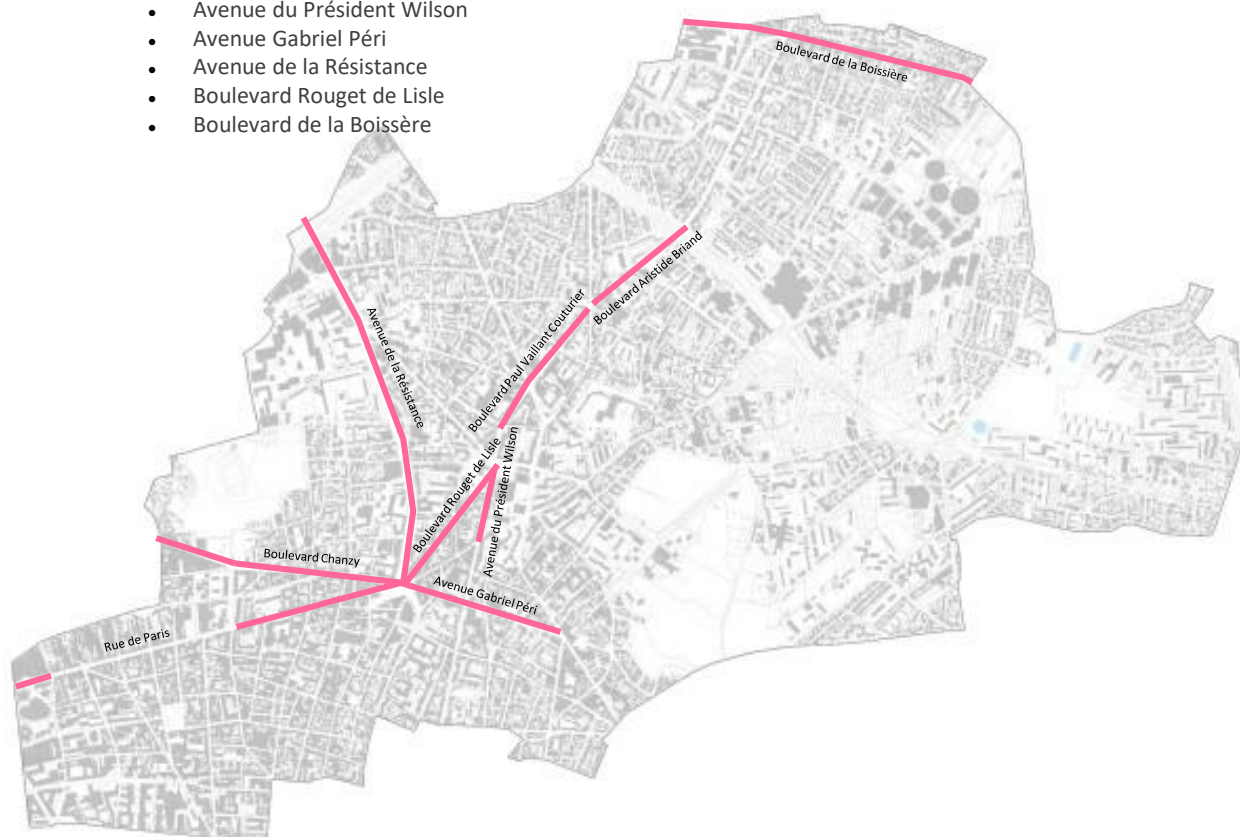
Chaque construction ainsi créée devra également respecter la première règle de cette page.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

- La **hauteur minimum sous dalle** des RDC doit être de **3,6 mètres au minimum** dans l'ensemble de la zone, à l'exception des annexes et des constructions d'une surface de plancher < 200 m².
- Afin de permettre le développement de RDC actifs qualitatifs :
 - Sur les axes ou parties d'axes suivants :
 - Boulevard Chanzy
 - Rue de Paris
 - Boulevard Paul Vaillant Couturier
 - Avenue du Président Wilson
 - Avenue Gabriel Péri
 - Avenue de la Résistance
 - Boulevard Rouget de Lisle
 - Boulevard de la Boissière



- La **hauteur minimum sous dalle** d'un RDC actif situé dans la bande de constructibilité principale devra obligatoirement être de **4,5 mètres au minimum**.
- Dans ce cas, la **hauteur maximum** de la construction comprenant un RDC actif pourra être **relevée de 1 mètre au maximum** par rapport à la règle générale.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f. Nature en ville

• Règle générale :

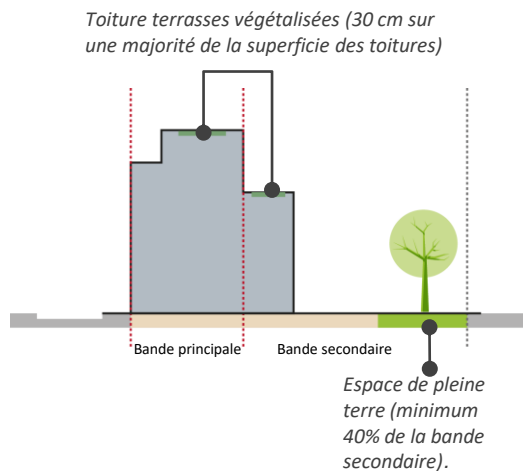
- Pour tout projet dont la surface totale des toitures terrasses est supérieure ou égale à 100 m² une majorité de la superficie totale **des toitures terrasses** doit être végétalisée et comporter au moins **30 cm** de terre ou de support de culture.
- **40 %** du *terrain* situé dans la bande de constructibilité secondaire doit être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.
- Les bandes stériles gravillonnées ne peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces végétalisées et de pleine terre.

• Dans le secteur UG1 :

- **50 %** des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.

• Dans le secteur UGmap 1 :

- **20 %** de la superficie totale du *terrain* doit être de pleine terre et végétalisée, en évitant leur morcellement.



• Règles complémentaires :

- Les *arbres à grand développement* doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
- 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).
- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

• Dispositifs spécifiques :

- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.
- **Pour les éléments de patrimoine 2* et 3*** repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
- Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et de restauration doivent respecter la charte relative à l'esthétique des commerces, en annexe du présent PLU.
- Les constructions devront intégrer les prescriptions inscrites au sein de l'OAP sur la qualité de l'habitat.

- **Façades :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les parements de façade réfléchissants sont interdits à moins de 100 mètres d'une zone naturelle ou agricole.

- **Clôtures :**

- La hauteur des *clôtures* sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à 2,10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches existants, rénovés ou reconstitués.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

- **Les éléments techniques :**

- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

• Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

h. Performances énergétiques et environnementale

Pour les constructions comprenant une destination de logement :

Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le nombre de places exigé sera arrondi à l'entier inférieur.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



• Règles pour les véhicules :



Pour les constructions à destination d'habitation :

à moins de 500 mètres d'une gare/station :

Il est exigé au minimum :

- **0,5 place** par logement créé
- **0,35 place** par *logement social* ou en accession sociale créé

au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

Il est exigé au minimum :

- **0,65 place** par logement créé
- **0,5 place** par *logement social* ou en accession sociale créé

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions à destination d'hébergement social et d'hébergement spécifique (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie).
- Pour les constructions à destination de *logement social* ou en accession sociale comprenant moins de 15 logements ou sur les *terrains d'angle* d'une superficie inférieure à 250 m².
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.



Pour les constructions à destination de bureau :

à moins de 500 mètres d'une gare/station :

- **Minimum 1 place pour 330 m²** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 100 m²** de surface de plancher créés.

au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

- **Minimum 1 place pour 300 m²** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 80 m²** de surface de plancher créés.

Il n'est pas fixé de règle :

- Lors d'un changement de destination de Surface de Plancher à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) vers une destination de bureau.
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de surface de plancher dans ces bâtiments.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement



Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.

- **Aires de livraison :**

- Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et aux opérations de changement de destination vers une destination d'artisanat et de commerce de détail portant sur une surface de moins de 500 m² de Surface de Plancher.



- **Règles concernant les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- **Mutualisation des places de stationnement dans une opération d'aménagement :**

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places et aux besoins particuliers des différentes destinations

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement



- Règles pour les locaux vélos :



Pour les constructions à destination d'habitation collective :

1,5 m² par logement créé. Les locaux doivent être implantés pour la moitié de leur surface au minimum à l'intérieur des constructions et à RDC. Les locaux implantés à l'extérieur des constructions devront être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

0,50 m² par logement ou chambre créés



Pour les constructions à destination de bureau :

3 m² pour 100 m² de surface de plancher créés.



Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :

A minima **une place pour 10** employés



Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

- **Accès :**

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètre sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018)

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle dans le cas de la conservation ou du prolongement d'une voie de desserte interne existante au sein d'un patrimoine industriel protégé au titre de l'OAP Patrimoine et identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**
 - **Eaux usées :**
 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.
 - **Eaux pluviales :**
 - Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
 - Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
 - Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

- **Déchets :**
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

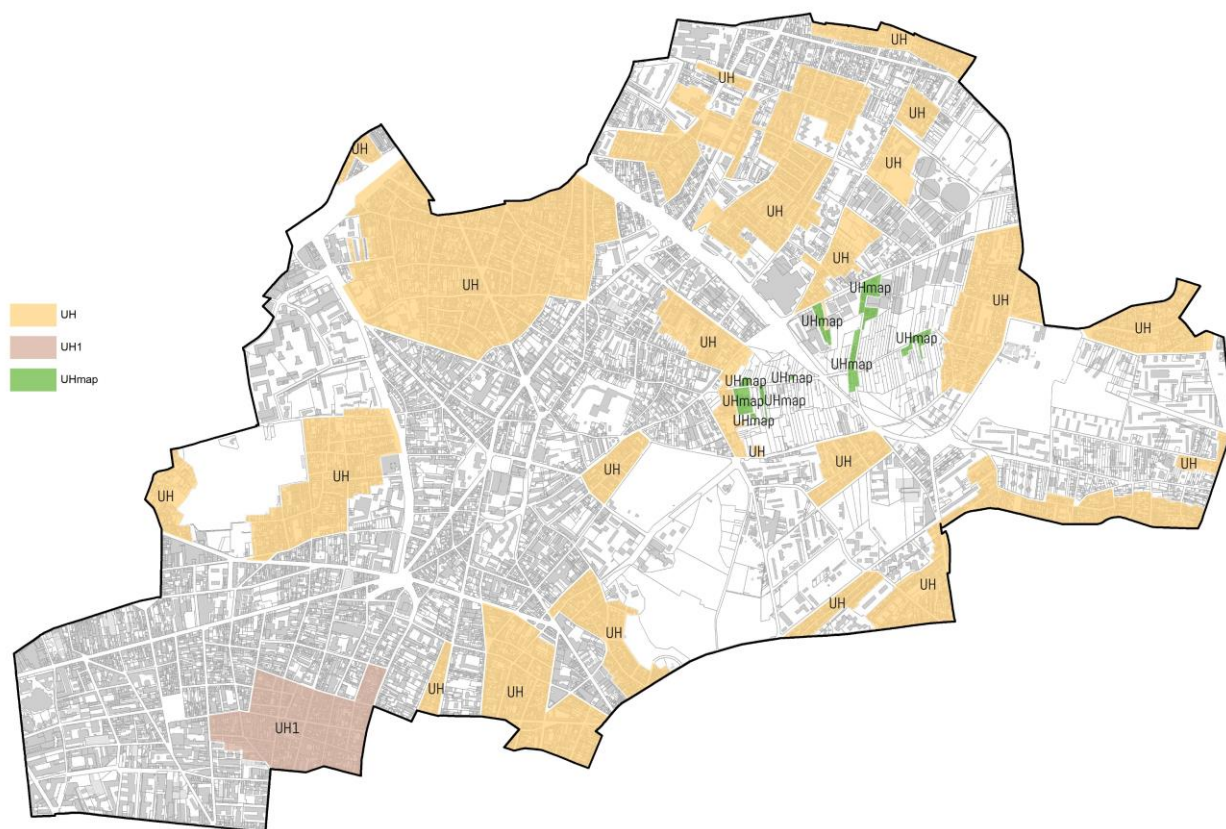
La zone UH

Garantir le maintien de sa vocation résidentielle, en pavillonnaire, maisons de ville ou petit collectif.
Préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant le développement de la mixité sociale.

Le secteur **UH1** prend en compte un secteur aux caractéristiques bâties plus denses du Bas Montreuil
Le secteur **UHmap** prend en compte les caractéristiques spécifiques du site des Murs à Pêches

Principes réglementaires :

- Préservation des formes urbaines existantes
- Conservation des espaces support de la nature en ville et de la couverture végétale
- Favoriser le développement d'une mixité sociale
- Préserver les petites activités présentes dans ces quartiers



Dérogation par rapport aux dispositions de l'article R151-1 du Code de l'urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière



Habitation

- Logement
- Hébergement



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.

Constructions soumises à des conditions particulières :

- **Des règles spécifiques s'appliquent sur les linéaires de rues anciennes** identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La hauteur maximum des constructions sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie repérée est de 10 mètres au point le plus haut soit l'équivalent d'une construction R+2. **Des dispositions spécifiques concernant la protection des espaces libres** inscrites au sein de l'OAP Patrimoine s'appliquent.
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.
- **Au sein des périmètres en attente d'un projet d'aménagement global au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme**, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent PLU dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Constructions soumises à des conditions particulières :

- **Les murs à pêches repérés sur le plan de zonage sont protégés** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Leur démolition n'est autorisée que sur 5% du linéaire maximum, à l'échelle de chaque projet, à la condition que ce linéaire soit reconstitué au sein du terrain ou en dehors, au sein du linéaire de murs à pêches repérés dans le plan de zonage, et sur un linéaire au moins aussi important que celui démolit. Des percements pour la création d'accès piétons d'une largeur maximum de 1,5 mètre sont également autorisés.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- Des règles spécifiques s'appliquent **au sein des OAP sectorielles et « activités économiques »**.
- Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage, toute opération de logements comprenant plus de **3 logements** doit affecter au moins 30% de sa surface de plancher destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à la propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles de la catégorie Patrimoine industriel repérés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Sur les linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles en vis-à-vis de la rue doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Les changements de destinations des constructions existantes vers une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Sur les linéaires actifs à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée en vis-à-vis de la rue ne peuvent être à destination d'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

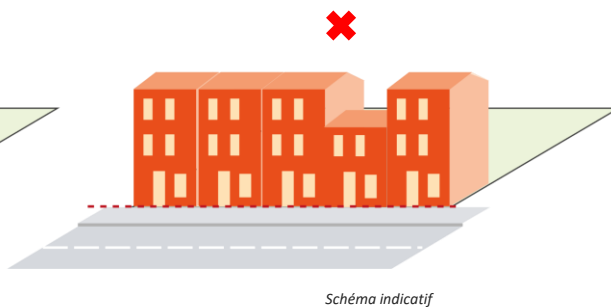
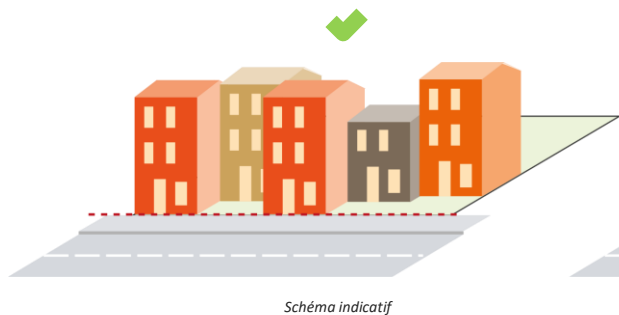
- **Règle générale :**

- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait)
- En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espace vert, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat ou de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



- **Règle particulière :**

- Lorsque le linéaire de façade sur rue est > 15 mètres, l'implantation de la ou des construction(s) par rapport à la voie devra observer une diversité d'implantations.



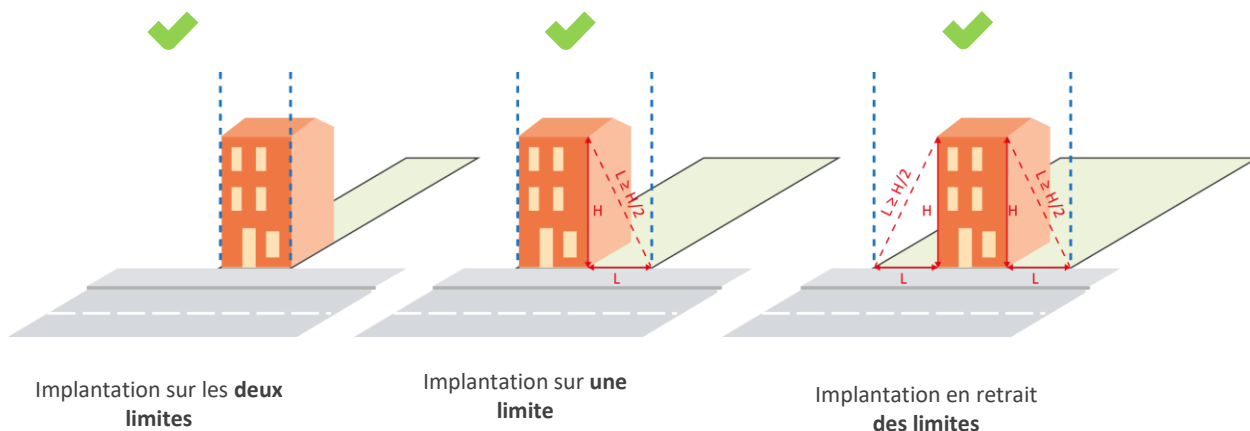
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

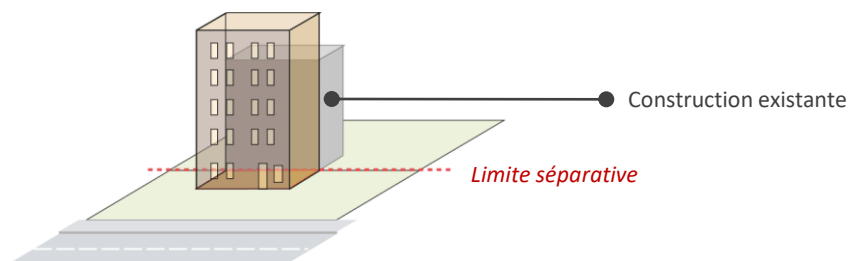
b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale :**

- L'implantation des constructions est **libre** (sur les *limites séparatives* ou en retrait)



- En cas de présence d'un mur pignon d'une *hauteur* supérieure ou égale à 3 mètres sur le *terrain* voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions **sur le ou les pignons existants** devra être privilégié, le cas échéant.



- **En cas de retrait :**

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance minimale égale à la **moitié de la hauteur de la construction** (mesurée en tout point) **comptée horizontalement au droit des façades** avec un **minimum de 1,8 mètre**.
- Dès lors que le dernier niveau de la construction est organisé en retrait des *limites séparatives*, l'implantation de ce dernier niveau peut ne pas respecter la règle précédente à condition que le retrait soit au moins de **3 mètres** et que les étages inférieurs soient implantés en *limite séparative*.

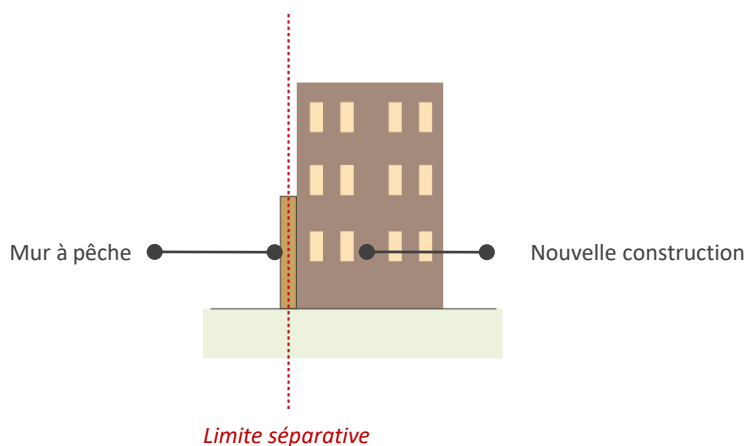
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Règles particulières :**

- **Le retrait n'est pas réglementé pour :**
 - Les toits et toitures en pente ainsi que les chiens assis,
 - Les abris de jardin de moins de 10 m² d'*emprise au sol*.
 - Les constructions implantées contre un mur à pêche protégé au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme peuvent s'implanter contre ce mur :



- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique extérieure des surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

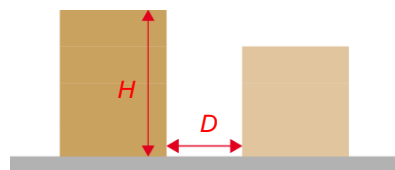
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- **Règle générale :**

- La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.



D = distance minimale entre deux constructions

H = hauteur de la construction la plus haute

D est égale ou supérieure à la moitié de H

- **Règles particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance par rapport à l'autre construction au moins égale à celle de la construction existante. Dans ce cas, les constructions ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Emprise au sol

- Mode de calcul :

- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

- **Règle générale :**

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie totale du terrain.

Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) bénéficie d'un minimum de **50 m²** d'*emprise au sol* pouvant être construit.

- **Règles particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de réalisation d'une opération comprenant au minimum **50% de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale**, l'*emprise au sol* autorisée pourra être portée à **50% maximum** de la superficie totale du terrain.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).
- Pour les éléments de patrimoine repérés 2* et 3* sur le plan de zonage, l'*emprise au sol* existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'*emprise au sol* maximale autorisée.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

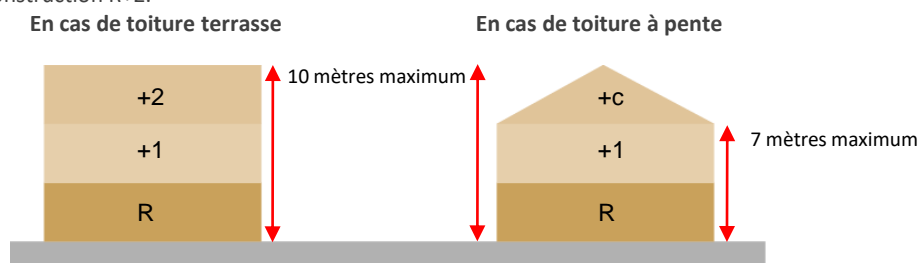
e. Hauteurs

• Mode de calcul :

- La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses, gardes corps et édicules techniques non compris. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.
- **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur** : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses, chiens assis.

• Règle générale :

- **En cas de toiture à pente :**
 - La *hauteur* des construction est limitée à **10 mètres maximum au faîtage** et **7 mètres maximum à l'égout du toit** soit un équivalent d'une construction R+1+combles.
- **En cas de toiture terrasse :**
 - La *hauteur* des construction est limitée à **10 mètres maximum au point le plus haut** soit un équivalent d'une construction R+2.



- **Maximum R+2**
- (10m au point le plus haut)

- **Maximum R+1+c**
- (7m à l'égout, 10m au faîtage)

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

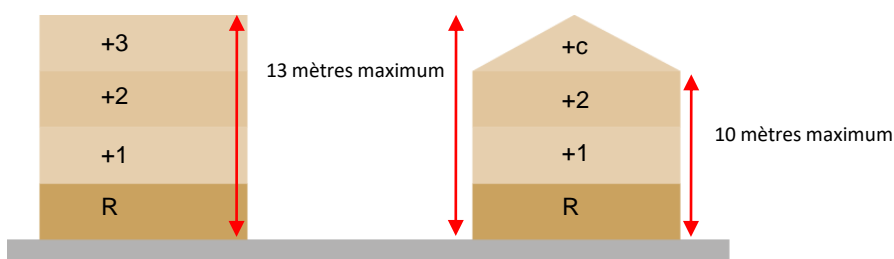
- Dans le secteur UH1 :

- En cas de toiture à pente :

- La hauteur des construction est limitée à **13 mètres maximum au faîtage** et **10 mètres maximum à l'égout du toit** soit un équivalent d'une construction R+2+combles.

- En cas de toiture terrasse :

- La hauteur des construction est limitée à **13 mètres maximum au point le plus haut** soit un équivalent d'une construction R+3.



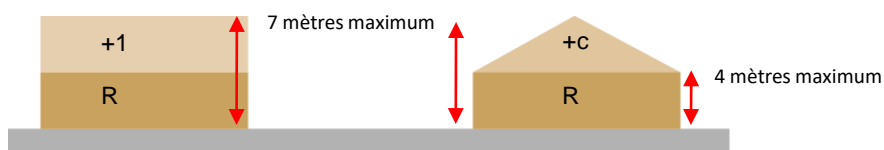
- Dans le secteur UHmap :

- En cas de toiture à pente :

- La hauteur des construction est limitée à **7 mètres maximum au faîtage** et **4 mètres maximum à l'égout du toit** soit un équivalent d'une construction R+combles.

- En cas de toiture terrasse :

- La hauteur des construction est limitée à **7 mètres maximum au point le plus haut** soit un équivalent d'une construction R+1.



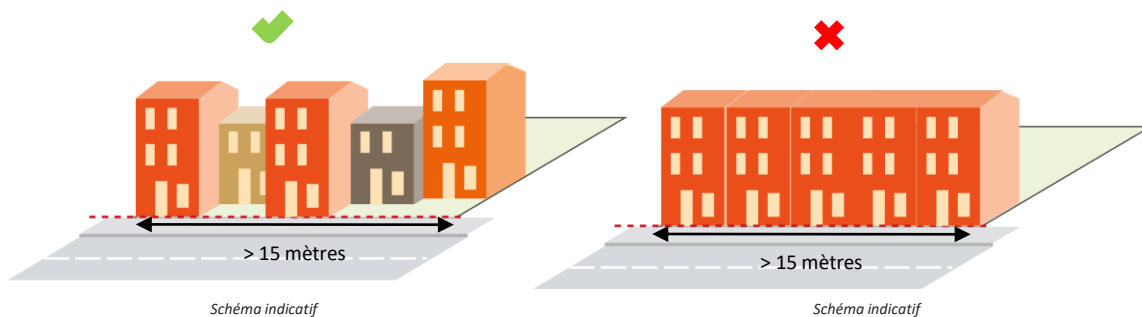
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

- Règles particulières :

- Lorsque le linéaire de *façade* sur rue est > 15 mètres, l'implantation de la ou des construction(s) par rapport à la voie devra observer une diversité de *hauteurs*.



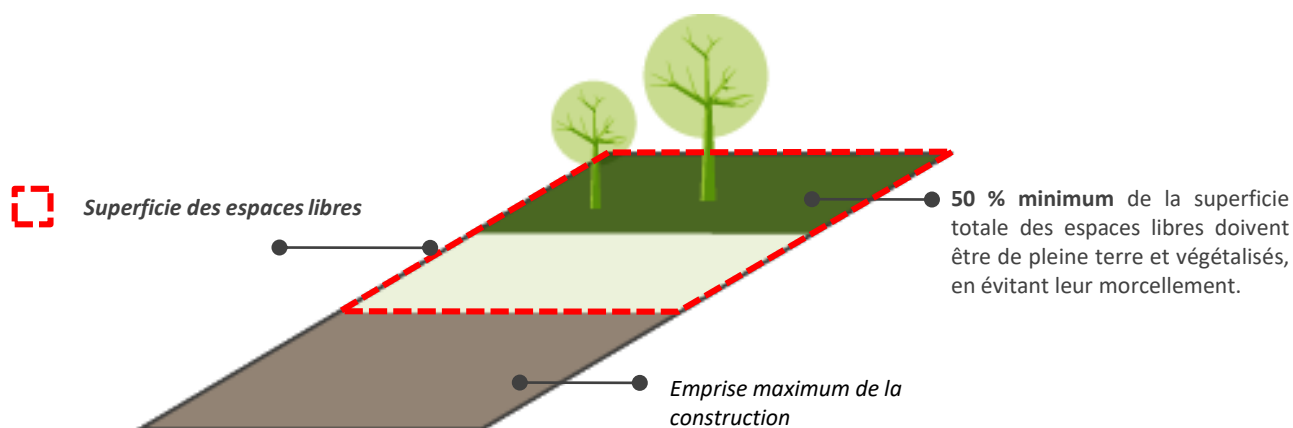
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter la hauteur de ces constructions.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f. Nature en ville

- **Règle générale :**
- Les bandes stériles gravillonnées ne peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces végétalisées et de pleine terre.



- **Règles complémentaires :**
 - Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.
 - 1/3 au minimum des espaces de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).
 - La superficie du terrain prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.
- **Dispositifs spécifiques :**
 - Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.
 - Pour les éléments de patrimoine 2* et 3* repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
- Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les construction devront intégrer les prescriptions inscrites au sein de l'OAP sur la qualité de l'habitat.

- **Façades :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les parements de façade réfléchissants sont interdits à moins de 100 mètres d'une zone naturelle ou agricole.

- **Clôtures :**

- La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches existants, rénovés ou reconstitués.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

- **Les éléments techniques :**

- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règles particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

h. Performances énergétiques et environnementale

- **Pour les constructions comprenant une destination de logement :**

Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche commencée. Le nombre de places exigé sera arrondi à l'entier supérieur.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



• Règles pour les véhicules :



Pour les constructions à destination d'habitation :

à moins de 500 mètres d'une gare/station :

Il est exigé au minimum :

- **0,5 place** par logement créé
- **0,35 place** par *logement social* ou en accession sociale créé

au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

Il est exigé au minimum :

- **0,65 place** par logement créé
- **0,5 place** par *logement social* ou en accession sociale créé

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions à destination d'hébergement social et d'hébergement spécifique (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie).
- Pour les constructions à destination de *logement social* ou en accession sociale comprenant moins de 10 logements.
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.



Pour les constructions à destination de bureau :

à moins de 500 mètres d'une gare/station :

- **Minimum 1 place pour 330 m²** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 100 m²** de surface de plancher créés.

au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

- **Minimum 1 place pour 300 m²** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 80 m²** de surface de plancher créés.

Il n'est pas fixé de règle :

- Lors d'un changement de destination de Surface de Plancher à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) vers une destination de bureau.
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de Surface de Plancher dans ces bâtiments.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement



Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.



• Règles concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

• Mutualisation des places de stationnement dans une opération d'aménagement :

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places et aux besoins particuliers des différentes destinations

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement



- Règles pour les locaux vélos :



Pour les constructions à destination d'habitation collective :

1,5 m² par logement créé. Les locaux doivent être implantés pour la moitié de leur surface au minimum à l'intérieur des constructions et à RDC. Les locaux implantés à l'extérieur des constructions devront être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.

Pour les constructions à destination d'hébergement :

0,50 m² par logement ou chambre créés.



Pour les constructions à destination de bureau :

3 m² pour 100 m² de surface de plancher créés.



Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :

A minima **une place pour 10** employés



Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

- **Accès :**

- **Définition :** L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**.
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**
 - **Eaux usées :**
 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

 - **Eaux pluviales :**
 - Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
 - Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
 - Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

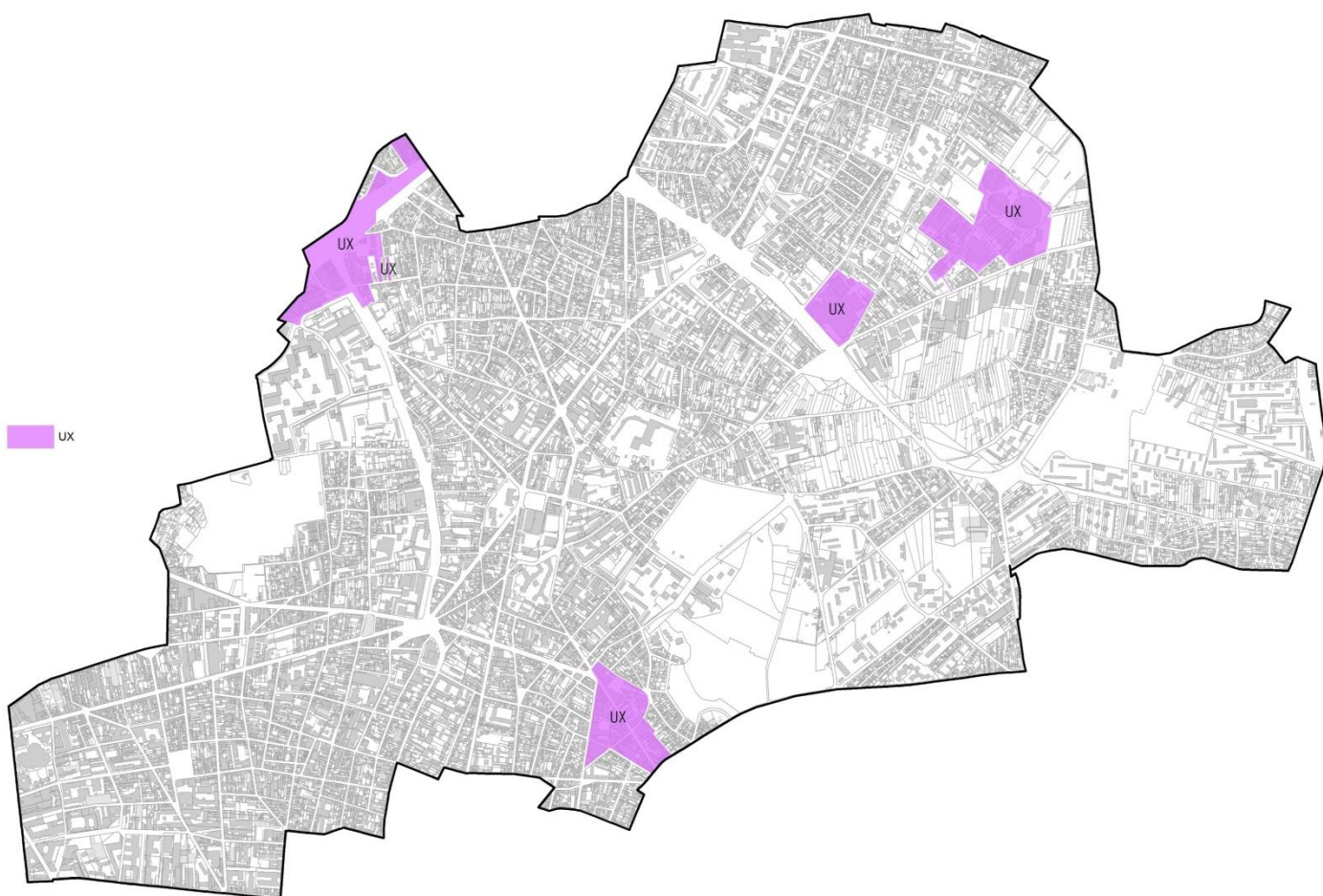
- **Déchets :**
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

La zone UX

La zone UX permet de maintenir une offre de sites dédiés aux activités économiques. Elle contribue à diversifier et enrichir la capacité d'accueil des activités économiques sur la ville.

Principes réglementaires :

- Limitation ou interdiction des constructions à usage de logement
- Règlement adapté aux besoins des entreprises et favorisant les possibilités de densification des sites (hors zones de bureaux)
- Garantir le développement d'espaces verts qualitatifs



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.

Constructions soumises à des conditions particulières :

- Des règles spécifiques s'appliquent **au sein des OAP sectorielles et « activités économiques »**.
- **Les constructions à destination d'habitation**, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.
- **La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit, etc.), incendie, explosion, etc.) et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

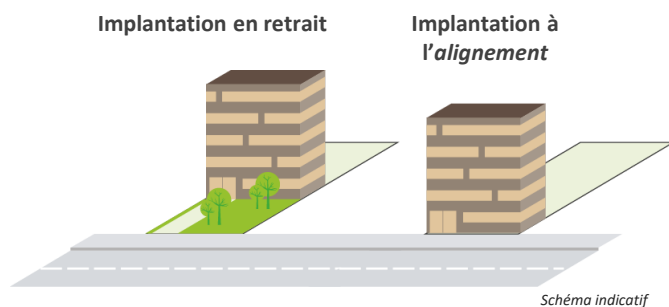
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

- **Règle générale :**

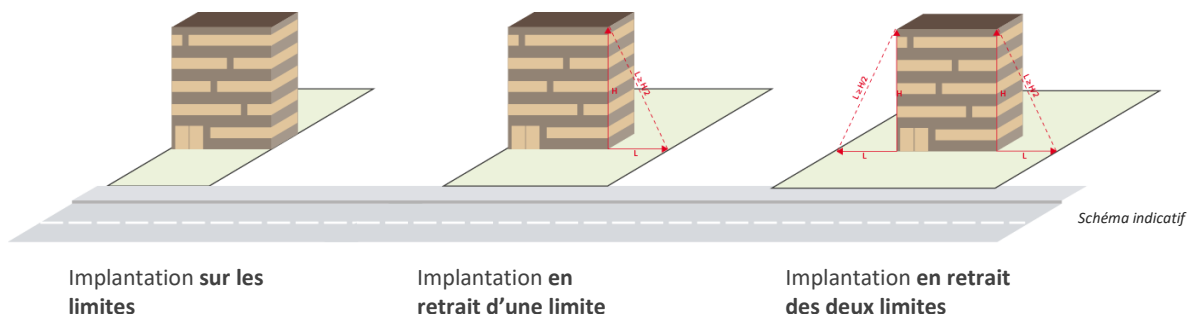
- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait)
- En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès, stationnement et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat ou commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale :**

- Implantation libre sur les *limites séparatives* ou en retrait



- **En cas de retrait :**

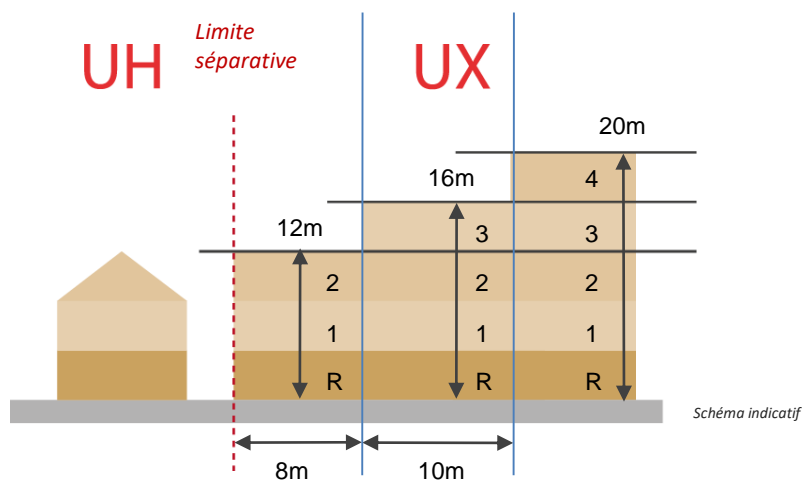
- les constructions ou parties de construction s'implantent à une distance minimale égale à la **moitié de la hauteur de la construction** mesurée en tout point, comptée horizontalement au droit des *façades* avec un minimum de 3 mètres.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que sur les surélévations ou extensions des constructions faisant l'objet de l'isolation thermique extérieure, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
- Si la *limite séparative* constitue une limite avec la zone UH :
 - Dans une bande 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 12 mètres maximum.**
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 16 mètres maximum.**



Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c. Emprise au sol

- **Mode de calcul :**

- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

- **Règle générale :**

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **70% maximum** de la superficie totale du terrain.

Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) bénéficie d'un minimum de **100 m² d'*emprise au sol* pouvant être construits**.

- **Règles particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).
- Pour les éléments de patrimoine repérés **2*** et **3*** sur le plan de zonage, l'*emprise au sol* existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'*emprise au sol* maximale autorisée.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Hauteurs

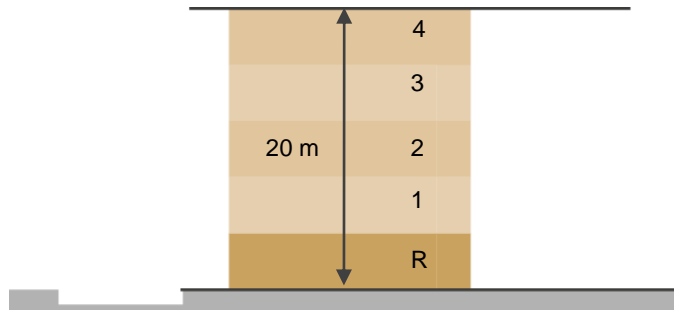
- **Mode de calcul :**

- La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses, gardes corps et édicules techniques non compris. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.
- **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur :** édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses.

- **Règle générale :**

- **Hauteur maximale :**

- La *hauteur* des construction est limitée à **20 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+4.



- Il n'est pas fixé de règle pour le site de Mozinor.

Chapitre 2 :

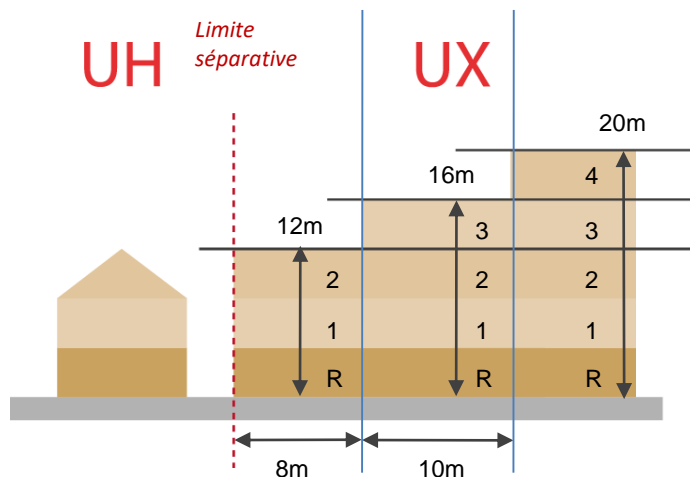
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Hauteurs

• Règles particulières :

Transition UH - UX

- Si la *limite séparative* constitue une limite avec la zone UH :
 - Dans une bande 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 12 mètres maximum.**
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptés perpendiculairement à cette limite , les **constructions doivent observer une hauteur limitée à 16 mètres maximum.**



Constructions existantes

- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter la hauteur de ces constructions.

Equipements publics

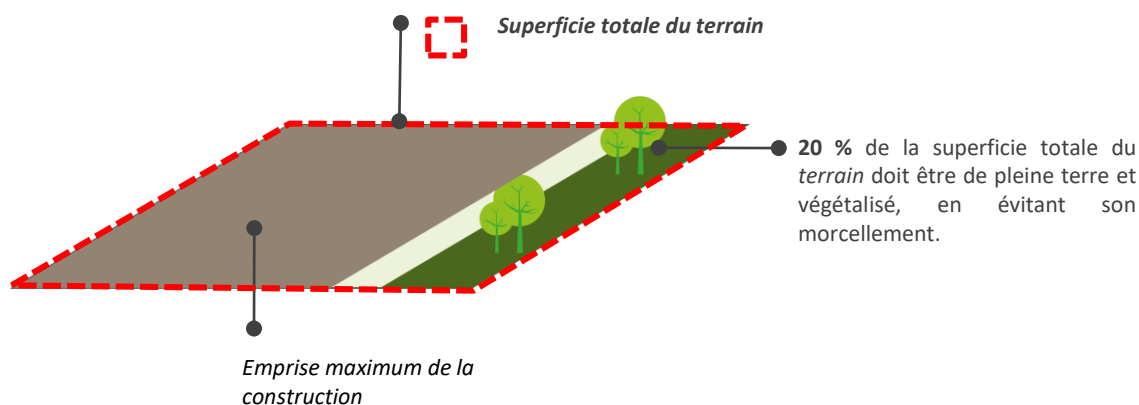
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Nature en ville

- **Règle générale :**
- Les bandes stériles gravillonnées ne peuvent être comptabilisées dans le calcul des surfaces végétalisées et de pleine terre.



- **Règles complémentaires :**
 - Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.
 - 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).
 - La superficie du terrain prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.
- **Dispositifs spécifiques :**
 - **Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :**
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - **Pour les éléments de patrimoine 2* et 3*** repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
- Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Façades :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les parements de façade réfléchissants sont interdits à moins de 100 mètres d'une zone naturelle ou agricole.

- **Clôtures :**

- La *hauteur* des *clôtures* sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à 2,10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches existants, rénovés ou reconstitués.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

- **Les éléments techniques :**

- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règles particulières**
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

h. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



• Règles pour les véhicules :



Pour les constructions à destination de bureau :

à moins de 500 mètres d'une gare/station :

- Minimum 1 place pour 330 m² de surface de plancher créés.
- Pas plus d'1 place pour 100 m² de surface de plancher créés.

au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

- Minimum 1 place pour 300 m² de surface de plancher créés.
- Pas plus d'1 place pour 80 m² de surface de plancher créés.

Il n'est pas fixé de règle :

- Lors d'un changement de destination depuis une construction à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) vers une destination de bureau.
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de Surface de Plancher dans ces bâtiments.



Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

Il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

h. Stationnement



- **Règles concernant les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- **Mutualisation des places de stationnement dans une opération d'aménagement :**

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places et aux besoins particuliers des différentes destinations

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.



- **Règles pour les locaux vélos :**



- **Pour les constructions à destination de bureau :**

3 m² pour 100 m² de surface de plancher créés



- **Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :**

A minima une place pour 10 employés



- **Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**

Une place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

- **Accès :**

- **Définition :** L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**.
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

- **Eaux usées :**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

- Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
- Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

- **Déchets :**

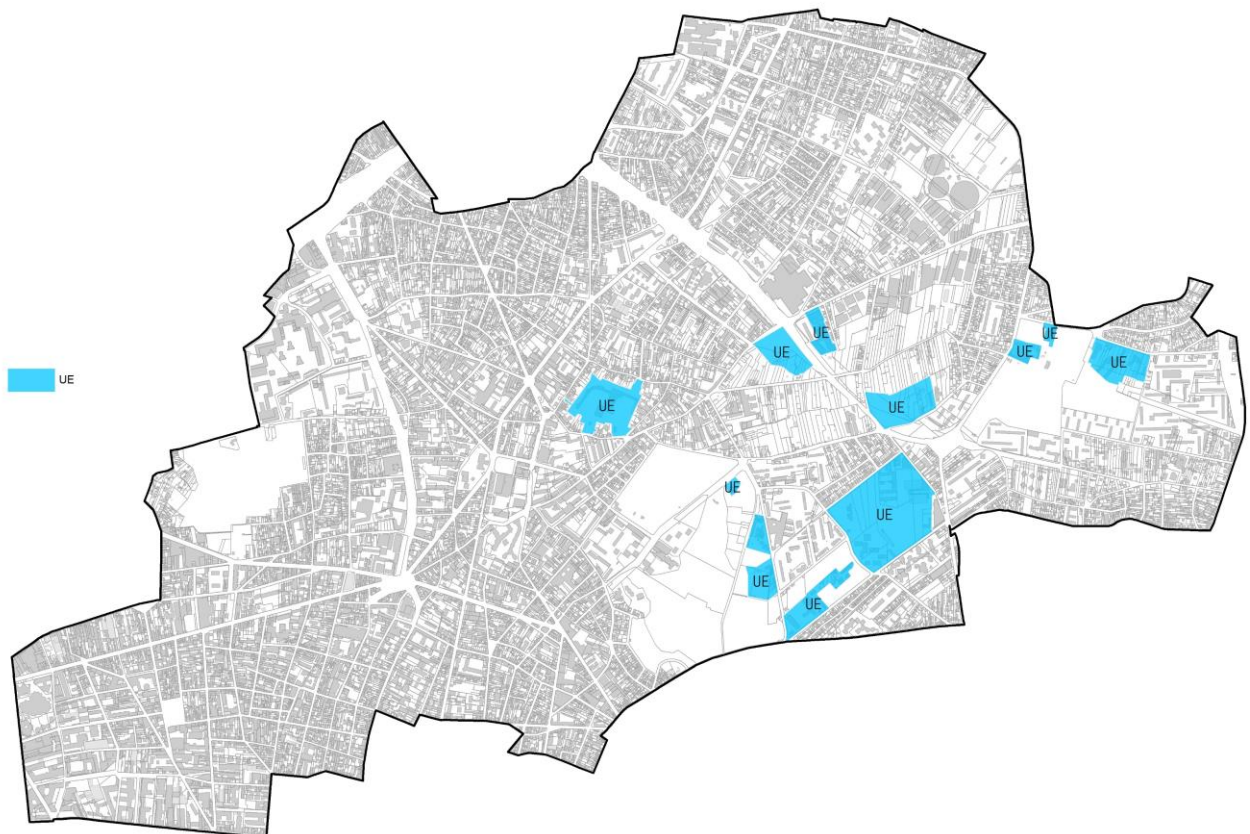
- Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

La zone UE

zone UE (U Equipements) permet l'évolution des grands secteurs d'équipements afin de répondre aux besoins.

Principes règlementaires :

- Permettre l'évolution des sites d'équipements



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Commerce et activités de service

- Restauration



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Centre de congrès et d'exposition

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Habitation

- Logement
- Hébergement



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Constructions soumises à des conditions particulières :

- **Les constructions à destination d'habitation**, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.
- **Les constructions à destination de restauration et d'artisanat et de commerce de détail** à condition qu'elles soient liés directement au fonctionnement des constructions admises dans la zone.
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Constructions soumises à des conditions particulières :

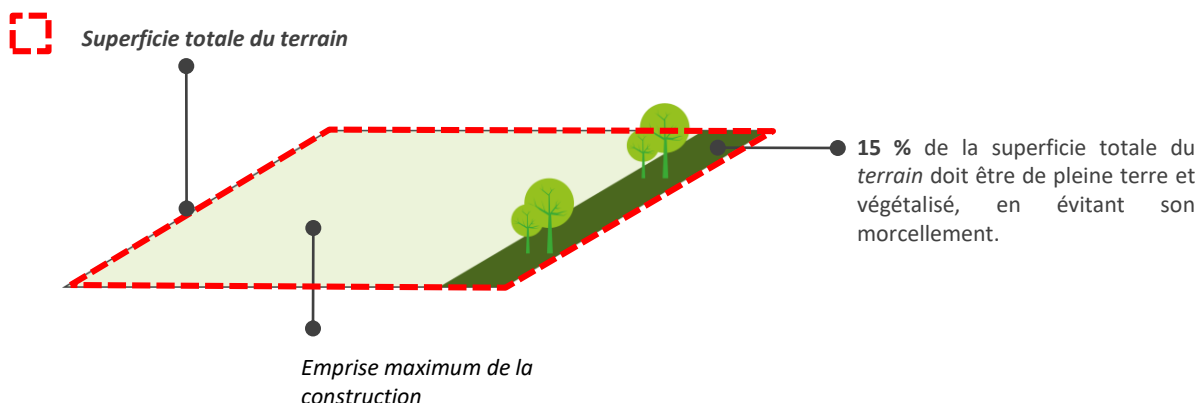
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A. Nature en ville

- Règle générale :



- Règles complémentaires :

- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.
- 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).
- La superficie du terrain prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

- Dispositifs spécifiques :

- Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.
- Pour les éléments de patrimoine 2* et 3* repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



• Règles pour les véhicules :



Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

- Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

Pour les aires de livraison :

- Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de 500 m² de Surface de Plancher.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Stationnement



- **Règles concernant les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- **Mutualisation des places de stationnement dans une opération d'aménagement :**

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima :

- aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places
- aux besoins particuliers des différentes destinations
- Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.



- **Règles pour les locaux vélos :**



Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :

A minima **une place pour 10** employés



Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

• Accès :

- **Définition** : L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

• Voirie :

- Les voies publiques ou privées desservant le terrain doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**.
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

- **Eaux usées :**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

- Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
- Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

- **Déchets :**

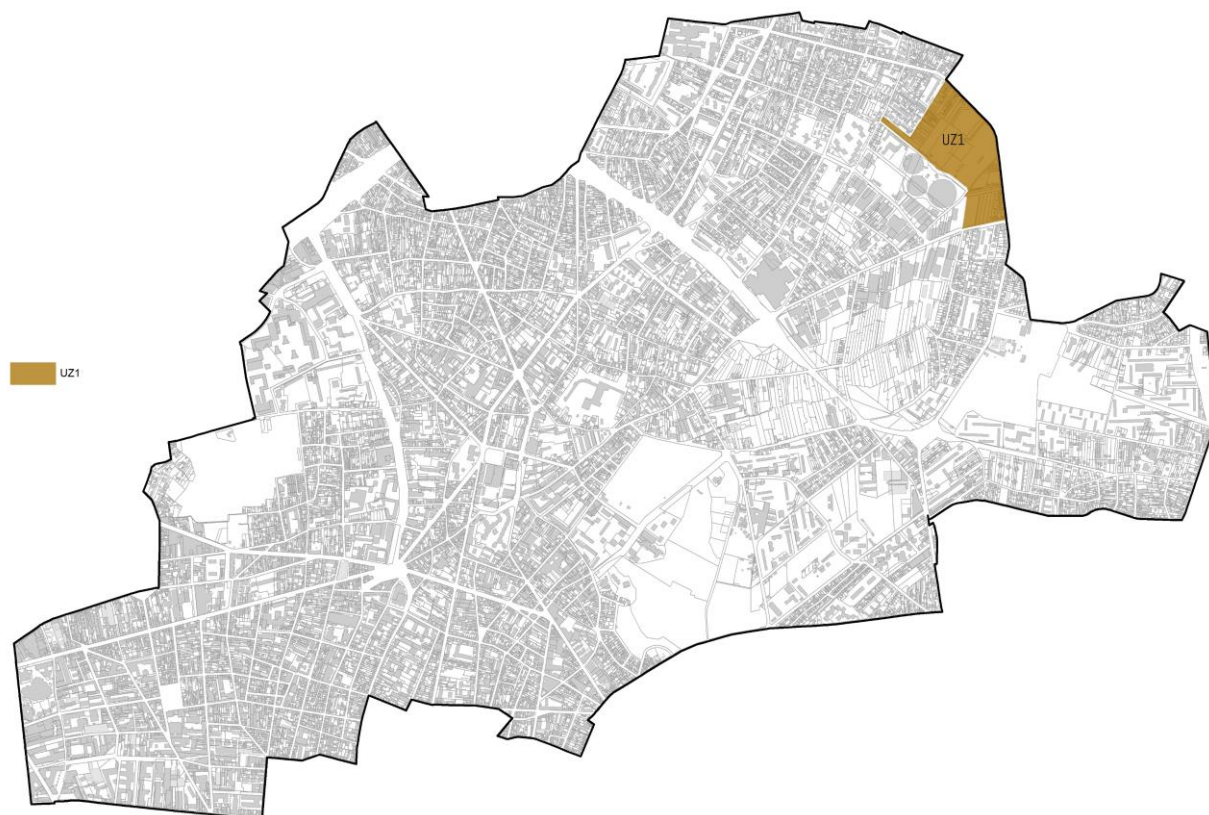
- Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

La zone UZ1

La zone UZ1 (U ZAC Boissière Acacia) encadre le développement du nouveau quartier. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Principes réglementaires :

- Permettre la réalisation du nouveau quartier Boissière-Acacia



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière



Habitation

- Logement
- Hébergement



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.

Constructions soumises à des conditions particulières :

- L'ensemble des destinations des constructions devra être compatible avec les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le plan de zonage, l'ensemble de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) devra présenter un minimum de **40%** de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

- **Règle générale :**

- L'**implantation des constructions** devra être compatible avec orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP), et **notamment garantir des percées visuelles** vers les cœurs d'îlots verts.

En cas d'implantation des constructions en retrait :

- **la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espace vert**, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Schéma indicatif

- L'**implantation des constructions doit éviter la création de recoins** sur le linéaire de *façade* :

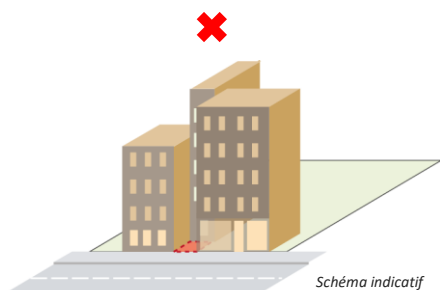


Schéma indicatif

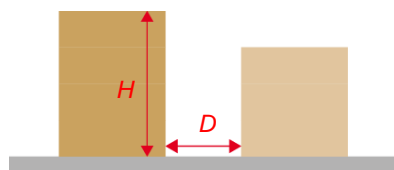
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Règle générale :
 - La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



D = distance minimale entre deux constructions

H = hauteur de la construction la plus haute

D est égale ou supérieure à la moitié de *H*

- Règles particulières :
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en *hauteur* et/ou en longueur.
 - Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

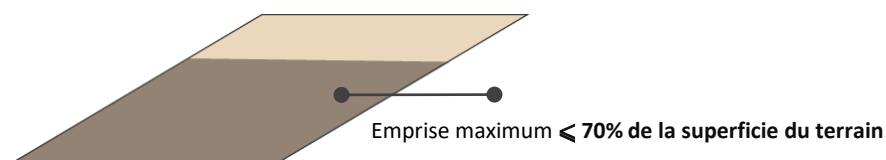
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c. Emprise au sol

- **Mode de calcul :**
 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

- **Règle générale :**
 - L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **70 % maximum** de la superficie du terrain



- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

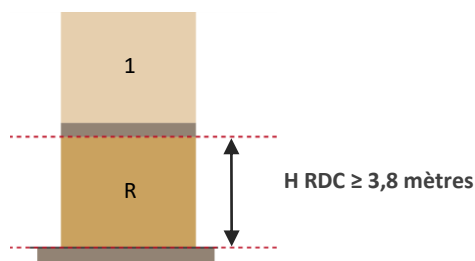
d. Hauteurs

- **Mode de calcul :**

- La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* ou projeté dans l'opération d'aménagement jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses, gardes corps et édifices techniques non compris. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.
- **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur :** édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses.

- **Règle générale :**

- L'ensemble des *hauteurs* des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'**Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) « Boissière »**.
- La *hauteur des rez-de-chaussée* devra être au **minimum de 3,8 mètres** compté du sol à la *hauteur sous dalle*. Cette disposition ne s'applique pas aux *annexes*.

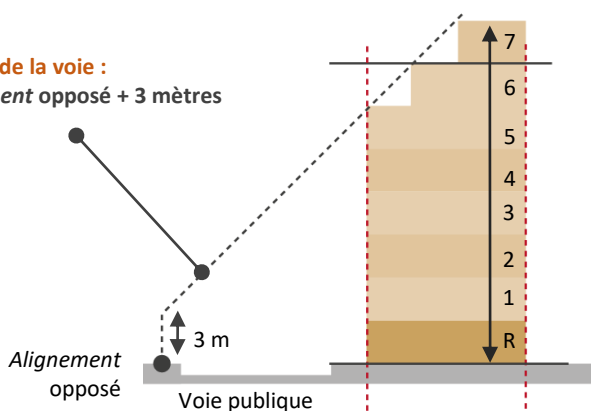


- **Gabarit de la voie :**

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la *limite qui s'y substitue*, le plus proche de la façade, **augmentée de 3 mètres**.
- Les émergences indiquées dans l'OAP sont affranchies du prospect sur rue.

Fonction du gabarit de la voie :

Distance à l'*alignement opposé* + 3 mètres

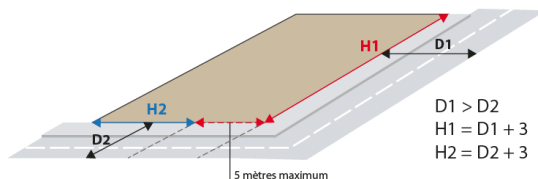


Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Hauteurs

- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.



- Règles particulières :**
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter la hauteur de ces constructions.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Nature en ville

- **Règle générale :**
 - Une majorité de la superficie totale **des toitures terrasses** de plus de **100 m²** doit être végétalisée et comporter au moins **30 cm** de terre ou de support de culture.
 - **15 % minimum de la surface du terrain doit être de pleine terre** et végétalisée, en évitant son morcellement.
 - Les bandes stériles gravillonnées ne peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces végétalisées et de pleine terre.

- **Règles complémentaires :**
 - Les *arbres à grand développement* doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.
 - 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).
 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

- **Dispositifs spécifiques :**
 - **Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m² et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**
 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
 - Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.
- **Façades :**
 - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- **Clôtures :**
 - La hauteur des *clôtures* sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à 2,10 mètres.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
 - Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.
- **Les éléments techniques :**
 - La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
 - Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
 - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
 - Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f. Aspect extérieur des constructions

- **Règles particulières**
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

g. Performances énergétiques et environnementale

- **Pour les constructions comprenant une destination de logement**

Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

h. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m^2 de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le nombre de places exigé sera arrondi à l'entier inférieur.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



• Règles pour les véhicules :



Pour les constructions à destination d'habitation :

- **0,7 place** par logement

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'hébergement social et d'hébergement spécifique (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie).



Pour les constructions à destination de bureau :

à moins de 500 mètres d'une gare/station :

- **Minimum 1 place pour 330 m^2** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 100 m^2** de surface de plancher créés.

au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

- **Minimum 1 place pour 300 m^2** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 80 m^2** de surface de plancher créés.

Il n'est pas fixé de règle lors d'un changement de destination de Surface de Plancher à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) vers une destination de bureau.



Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m^2 de Surface de Plancher créés.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m^2 de Surface de Plancher créés.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

h. Stationnement



- **Règles concernant les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- **Mutualisation des places de stationnement dans une opération d'aménagement :**

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places et aux besoins particuliers des différentes destinations

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.



- **Règles pour les locaux vélos :**



- **Pour les constructions à destination d'habitation collective :**

1,5 m² par logement créé. Les locaux doivent être implantés pour la moitié de leur surface au minimum à l'intérieur des constructions et à RDC. Les locaux implantés à l'extérieur des constructions devront être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement :**

0,50 m² par logement ou chambre créé.



- **Pour les constructions à destination de bureau :**

3 m² pour 100 m² de surface de plancher



- **Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :**

A minima **une place pour 10** employés



- **Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**

Une place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

- **Accès :**

- **Définition :** L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **4 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**
 - **Eaux usées :**
 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

 - **Eaux pluviales :**
 - Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
 - Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
 - Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

- **Déchets :**
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

La zone UZ2

La zone UZ2 (ZAC Fraternité) La correspond au périmètre de la ZAC de la Fraternité, aux abords du métro Robespierre, de part et d'autre de la rue de Paris, axe stratégique d'entrée de Ville.

Principes réglementaires :

Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent de requalification d'un quartier ancien dégradé fondé sur :

- le traitement de l'habitat insalubre,
- le développement d'une offre diversifiée de logements dont 40 % de *logements sociaux*,
- la création et la rénovation des équipements et espaces publics,
- la mise en valeur de la forme urbaine, du paysage, du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier
- le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale.



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupations et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière



Habitation

- Logement
- Hébergement



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.

Constructions soumises à des conditions particulières :

- L'ensemble des destinations des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Des hauteurs spécifiques s'appliquent** sur les linéaires de voies identifiées sur le plan de zonage 6.7 'Filets de hauteur'. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles de hauteurs s'appliquant au terrain.
- **Des règles spécifiques s'appliquent sur les linéaires de rues anciennes** identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La *hauteur* maximum des constructions sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie repérée est de 10 mètres au point le plus au haut soit l'équivalent d'une construction R+2. **Des dispositions spécifiques concernant la protection des espaces libres** inscrites au sein de l'OAP Patrimoine s'appliquent.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m² et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Mixité fonctionnelle et sociale :

- **Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage**, tout projet créant un minimum de 1000 m² de surface de plancher destinée au logement doit affecter au moins 30% de sa surface de plancher destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à la propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.
- **Sur les linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles en vis-à-vis de la rue doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Les changements de destinations des constructions existantes vers une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Sur les linéaires actifs à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée en vis-à-vis de la rue ne peuvent être à destination d'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

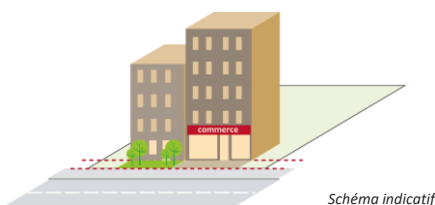
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

• Règle générale :

- L'**implantation des constructions** devra respecter les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).
- En cas d'**implantation des constructions en retrait**, la **bande de retrait doit être traitée majoritairement en espace vert** accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



• Règles particulières :

- L'**implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant.** Ainsi :

- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà **implantées à l'alignement**, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'**alignement**.



- Dans le cas où les constructions voisines sont **implantées en retrait de la voie**, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait.



- Dans le cas où les constructions voisines sont **implantées sans homogénéité par rapport à la voie**, toute nouvelle construction devra privilégier une implantation harmonieuse avec les implantations existantes.

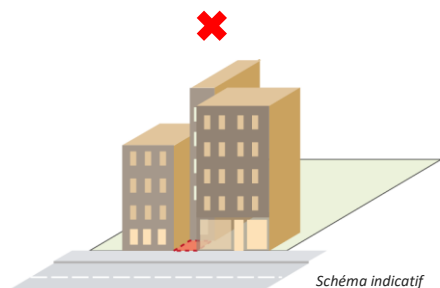


Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

- L'implantation des constructions doit éviter la création de *recoins* sur le linéaire de *façade* :



- En outre, dans le cas des constructions présentant une longueur de *façade* sur une rue supérieure ou égale à **20 mètres**, il est exigé un ou plusieurs retrait(s) partiel(s) d'un mètre minimum de l'*alignement* ou de la *limite qui s'y substitue*, en plan ou en élévation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

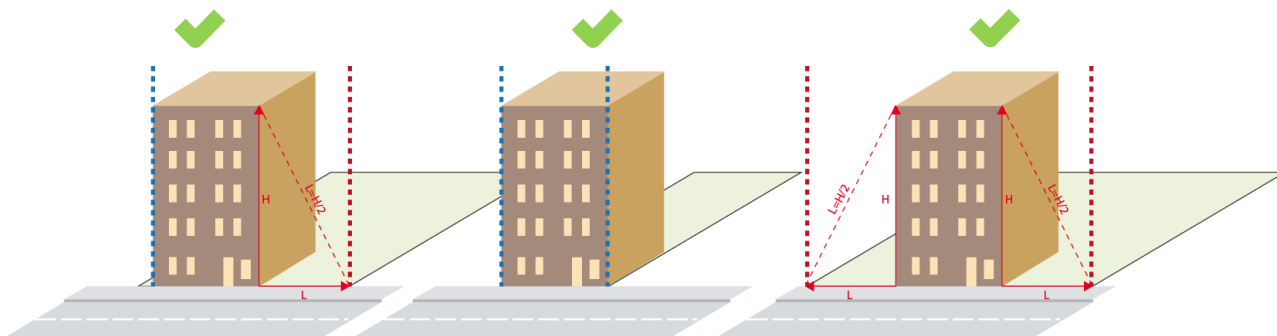
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale :**

- L'implantation des constructions est **libre** (sur les *limites séparatives* ou en retrait)

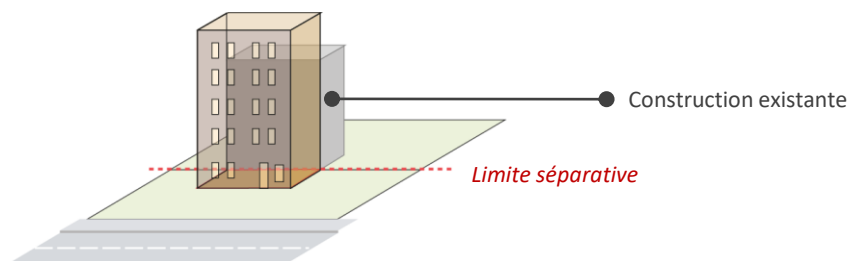


Implantation sur **une limite**

Implantation sur les **deux limites**

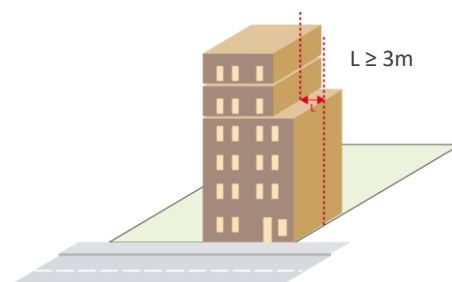
Implantation en retrait **des limites**

- En cas de présence d'un mur pignon d'une *hauteur* supérieure ou égale à **5 mètres** sur le *terrain* voisin implanté sur la *limite séparative*, l'adossement des nouvelles constructions **sur le ou les pignons existants** devra être privilégié le cas échéant.



- **En cas de retrait :**

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance minimale égale à **la moitié de la hauteur de la construction** (mesurée en tout point) **comptée horizontalement au droit des façades** avec un minimum de **3 mètres**.
- Dès lors que le ou les deux derniers niveaux de la construction sont organisés en retrait des *limites séparatives*, l'implantation de ce ou ces derniers niveaux **peut ne pas respecter la règle précédente** à condition que le **retrait minimum à conserver soit au moins de 3 mètres**.



Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale :**
 - Le retrait n'est pas réglementé pour :
 - Les toits et toitures en pente ainsi que les chiens assis,
 - Les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m²

- **Règles particulières :**
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

 - Une implantation différente de celle autorisée est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante.

 - Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique sur les surélévations ou extensions des constructions , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

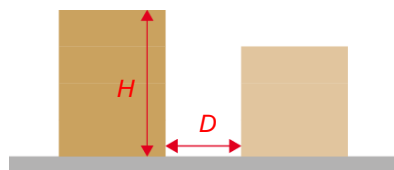
Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- **Règle générale :**

- La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



D = distance minimale entre deux constructions

H = hauteur de la construction la plus haute

D est égale ou supérieure à la moitié de *H* avec un minimum de 8m.

- **Règles particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en *hauteur* et/ou en longueur.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les surélévations ou extensions des constructions, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

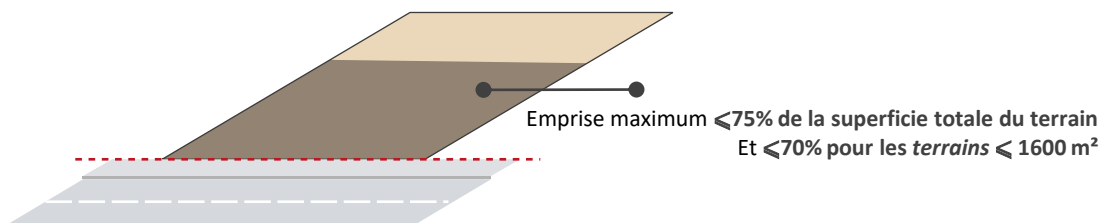
d. Emprise au sol

- **Mode de calcul :**

- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

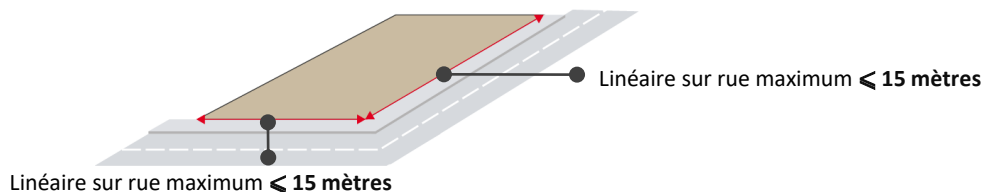
- **Règle générale :**

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **75% maximum** de la superficie totale du terrain
 - Pour les *terrains* d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m², l'*emprise au sol* maximale est de **70 %** de la superficie totale du terrain



- **Règles particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les parcelles d'angle existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur à 15 mètres.



- Toutefois, l'*emprise au sol* maximale des constructions est portée à **85 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égale à **15 %** de la superficie totale du terrain.
 - Pour les *terrains* d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m², l'*emprise au sol* maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie totale du *terrain*, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égale à **15 %** de la superficie totale du terrain.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Emprise au sol

- **Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- **Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure** sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018), ainsi que sur les surélévations ou extensions des constructions faisant l'objet de l'isolation thermique extérieure, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
- **Pour les éléments de patrimoine repérés 2* et 3*** sur le plan de zonage, l'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

• Mode de calcul :

- La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses, gardes corps et édicules techniques non compris. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.

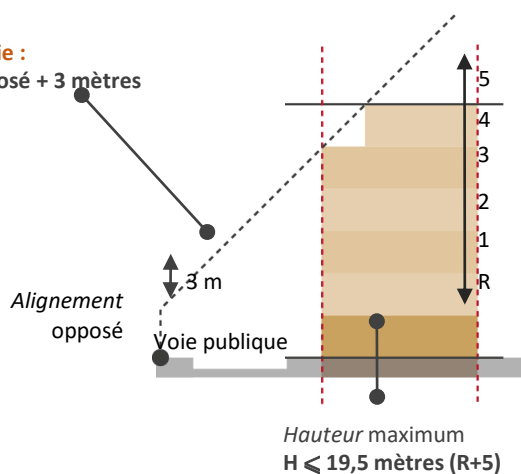
- **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur :** édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses.

• Règle générale :

- La *hauteur* maximale des constructions devra **respecter les filets de hauteurs** indiqués sur le plan de zonage 6,7 'Filets de hauteur'.
- En dehors de ces filets de hauteur :
 - **Hauteur maximale** (sauf indication contraire indiquée dans l'OAP Bas Montreuil) :
 - La *hauteur* des construction est limitée à **19,5 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction R+5
 - **Gabarit de la voie** (sauf indication contraire indiquée dans l'OAP Bas Montreuil) :
 - La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la *limite qui s'y substitue*, le plus proche de la façade, **augmentée de 3 mètres**.

Fonction du gabarit de la voie :

Distance à l'*alignement opposé* + 3 mètres

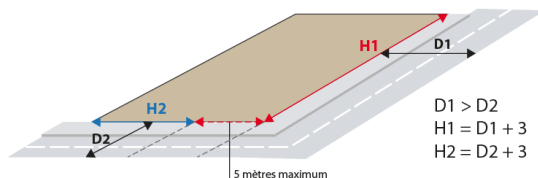


Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.



Afin de permettre le maintien et le développement de RDC actifs qualitatifs,

- La hauteur minimum d'un RDC actif sur rue doit être de 3,6 mètres sous dalle au minimum dans l'ensemble de la zone.
- Règles particulières :**
 - Pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens des articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitat, la hauteur des constructions est majorée de 10 % par rapport à la hauteur maximale autorisée.
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f. Nature en ville

- **Règle générale :**
 - **10 % minimum de la surface du terrain doit être de pleine terre** et végétalisée, en évitant son morcellement. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 600m², cette obligation est portée à 15%.
 - **10 % minimum de la surface totale du terrain doit être en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités suivantes, par application d'un coefficient pondérateur :**
 - Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - Toitures terrasses végétalisées semi-intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,30 mètre : coefficient : 0,50
 - La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.
 - Les bandes stériles gravillonnées ne peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces végétalisées et de pleine terre.

- **Règles complémentaires :**
 - Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.
 - 1/3 au minimum des espaces verts de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).
 - La superficie du terrain prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

- **Dispositifs spécifiques :**
 - **Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - **Pour les éléments de patrimoine 2* et 3*** repérés sur le plan de zonage, le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
- Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Façades :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les parements de façade réfléchissants sont interdits à moins de 100 mètres d'une zone naturelle ou agricole.

- **Clôtures :**

- La *hauteur* des *clôtures* sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à 2,10 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

- **Les éléments techniques :**

- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règles particulières**
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent en annexe du présent règlement et au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

h. Performances énergétiques et environnementale

- **Pour les constructions comprenant une destination de logement**

Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le nombre de places exigé sera arrondi à l'entier inférieur.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



• Règles pour les véhicules :



Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au minimum :

- **0,5 place** par logement

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions à destination d'hébergement social et d'hébergement spécifique (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie).
- Pour les constructions à destination de *logement social* ou en accession sociale.
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.



Pour les constructions à destination de bureau :

- **Minimum 1 place pour 330 m²** de surface de plancher créés.
- **Pas plus d'1 place pour 100 m²** de surface de plancher créés.

Il n'est pas fixé de règle :

- Lors d'un changement de destination de Surface de Plancher à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) vers une destination de bureau.
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments protégés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou en cas de création de Surface de Plancher dans ces bâtiments.



Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.



Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par tranche de 300 m² de Surface de Plancher créés.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

i. Stationnement



- **Règles concernant les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- **Mutualisation des places de stationnement dans une opération d'aménagement :**

Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places et aux besoins particuliers des différentes destinations

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.



- **Règles pour les locaux vélos :**



- **Pour les constructions à destination d'habitation collective :**

1,5 m² par logement créé. Les locaux doivent être implantés pour la moitié de leur surface au minimum à l'intérieur des constructions et à RDC. Les locaux implantés à l'extérieur des constructions devront être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement :**

0,50 m² par logement ou chambre créé.



- **Pour les constructions à destination de bureau :**

3 m² pour 100 m² de surface de plancher créés



- **Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :**

A minima **une place pour 10 employés**



- **Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**

Une place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

• Accès :

- **Définition** : L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

• Voirie :

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**.
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle dans le cas de la conservation ou du prolongement d'une voie de desserte interne existante au sein d'un patrimoine industriel protégé au titre de l'OAP Patrimoine et identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**
 - **Eaux usées :**
 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

 - **Eaux pluviales :**
 - Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
 - Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
 - Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

- **Déchets :**
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

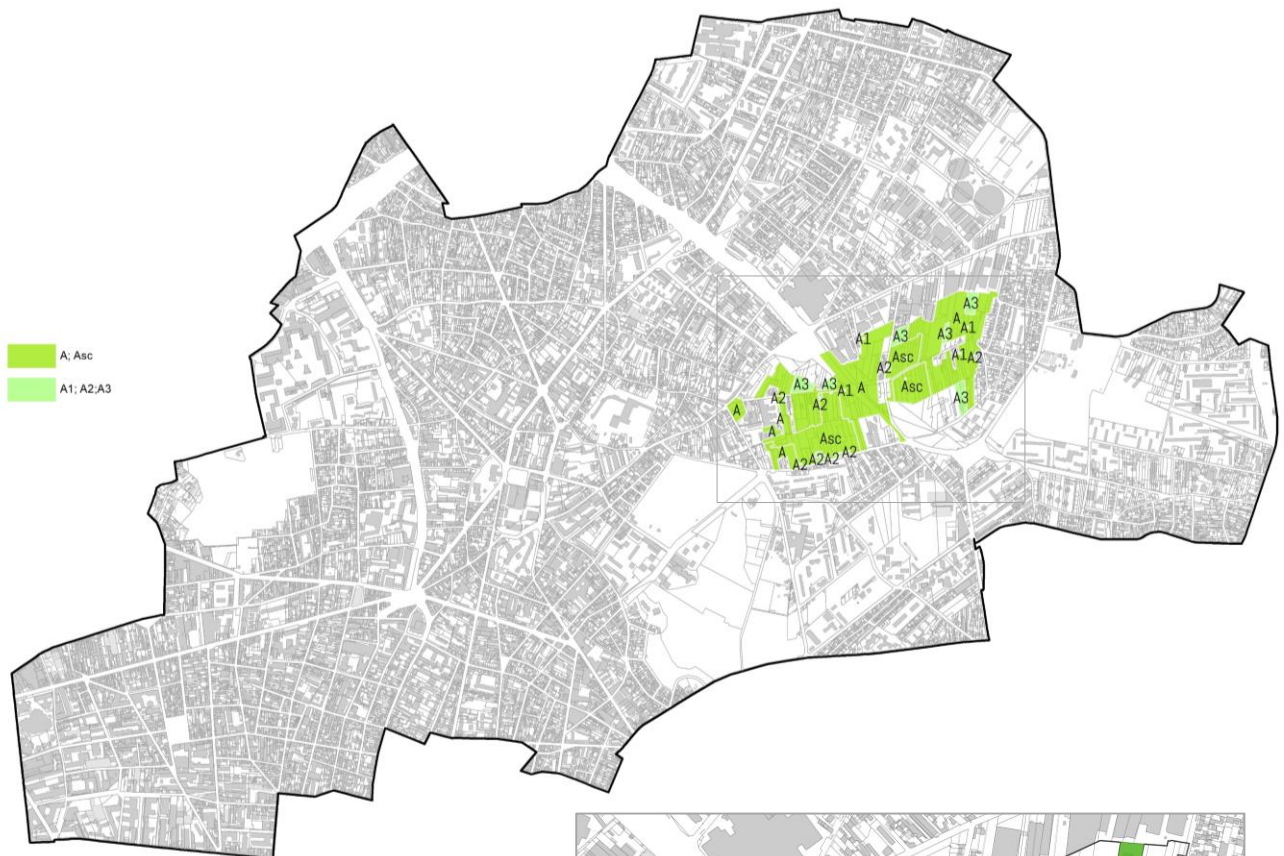
La zone A

La zone A affirme le caractère agricole du projet des Murs à Pêches avec une constructibilité faible. Un secteur **Asc** plus restrictif a été mis en place pour la prise en compte du site classé. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont créés pour permettre notamment la construction des maisons d'agriculteurs.

Le STECAL **A1** autorise les constructions ponctuelles pour l'habitat d'agriculteur.
 Le STECAL **A2** autorise la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions.
 Le STECAL **A3** permet l'installation de *terrains* familiaux pour les gens du voyage.

Principes règlementaires :

- Constructibilité réduite et réservée aux constructions à destination d'exploitation agricole et forestière



STECAL	Nombre de STECAL	Superficie	Part de la zone A
A1	8	512 m ²	0,17 %
A2	12	2 788 m ²	1 %
A3	6	18 874 m ²	6,60 %



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole (micro fermes, serres, local de stockage et accueil du public)
- Exploitation forestière



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Salles d'art et de spectacles
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Constructions soumises à des conditions particulières :

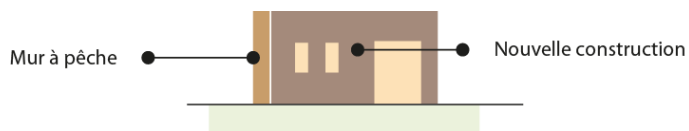
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement au sein des STECAL A1 et A3 identifiés sur le plan de zonage.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement au sein des STECAL A2 identifiés sur le plan de zonage.
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments de patrimoine classés 2 et 3 étoiles repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Les murs à pêches repérés sur le plan de zonage sont protégés** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Leur démolition n'est autorisée que sur 5% du linéaire maximum, à l'échelle de chaque projet, à la condition que ce linéaire soit reconstitué au sein du projet d'aménagement ou que des travaux sur des murs dégradés ou détruits identifiés soit entrepris, sur un linéaire au moins aussi important. Des percements pour la création d'accès piétons d'une largeur maximum de 1,5 mètre sont autorisés.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² des locaux techniques et constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Constructions soumises à des conditions particulières :

- Au sein du secteurs Asc :
 - En cas de présence d'un mur à pêche sur le terrain, le bâti devra s'implanter contre le mur existant, en s'adossant à ce dernier.



Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Emprise au sol

- **Mode de calcul :**

- La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

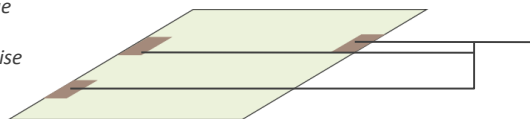
- **Disposition générale :**

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **10% maximum** de la superficie totale du terrain.

- **Au sein du secteur Asc :**

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **5% maximum** de la superficie totale du terrain.
- Chaque construction ne pourra excéder une *emprise au sol* supérieure à **1/3 de l'*emprise au sol* autorisée**.

L'*emprise au sol* de chaque construction doit être inférieure à 1/3 de l'*emprise au sol* autorisée



L'*emprise au sol* de l'ensemble des constructions doit être inférieure à 5% de la superficie totale du terrain.

- **Au sein des STECALs A1 :**

- L'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

- **Au sein des STECALs A2 :**

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à l'*emprise* des constructions existantes augmentée de **30%**.

- **Au sein des STECALs A3 :**

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie totale du terrain.

- **Règles particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.
- Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

b. Hauteurs

- **Mode de calcul :**

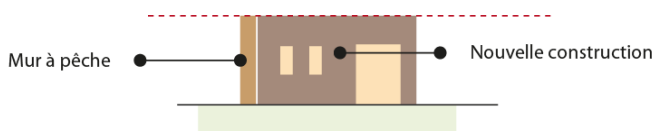
- La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.
- **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur :** gardes corps, édicules techniques et éléments architecturaux liés, édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses.

- **Règle générale :** la *hauteur* des construction doit respecter les règles cumulatives suivantes :

- **Hauteur maximale :**

- La *hauteur* des constructions est limitée à **3 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée
- OU
- **Hors secteurs A1, A2 et A3**, en cas de présence d'un mur à pêche, la *hauteur* des constructions ne devra pas dépasser la *hauteur* du mur intact existant le plus proche de la construction.

Hauteur maximum : 3m OU hauteur du mur intact existant le plus proche de la construction



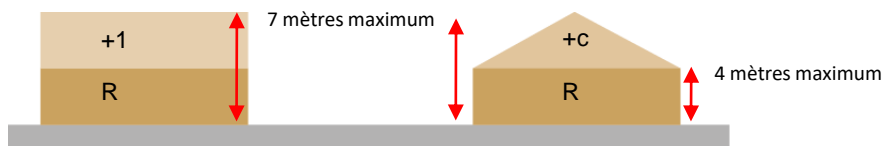
- **Dans le secteur A1 :**

- **En cas de toiture à pente :**

- La *hauteur* des construction est limitée à **7 mètres maximum au faîtage** et **4 mètres maximum à l'égout du toit** soit un équivalent d'une construction R+combles.

- **En cas de toiture terrasse :**

- La *hauteur* des construction est limitée à **7 mètres maximum au point le plus haut** soit un équivalent d'une construction R+1.



Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c. Hauteurs

- Dans le secteur A2 :
 - la hauteur des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante sur le secteur A2 concerné.
- Dans le secteur A3 :
 - la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Nature en ville

- **Règle générale :**
 - Pour les terrains situés en zone A, 80 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre.
 - Pour les terrains situés en zone Asc, 85 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre.

- **Règles complémentaires :**
 - Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.

 - La superficie du terrain prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

- **Dispositifs spécifiques :**
 - Il n'est pas fixé de règle au sein des STECAL A1 et A2

 - Au sein des STECAL A3, 20% minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre.

 - Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :

Toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m², des locaux techniques et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
- Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Façades :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les parements de façade réfléchissants sont interdits.

- **Clôtures :**

- La hauteur des *clôtures* sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à 2,10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches existants, rénovés ou reconstitués.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

- **Les éléments techniques :**

- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Aspect extérieur des constructions

- Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

- **Accès :**

- **Définition :** L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**.
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

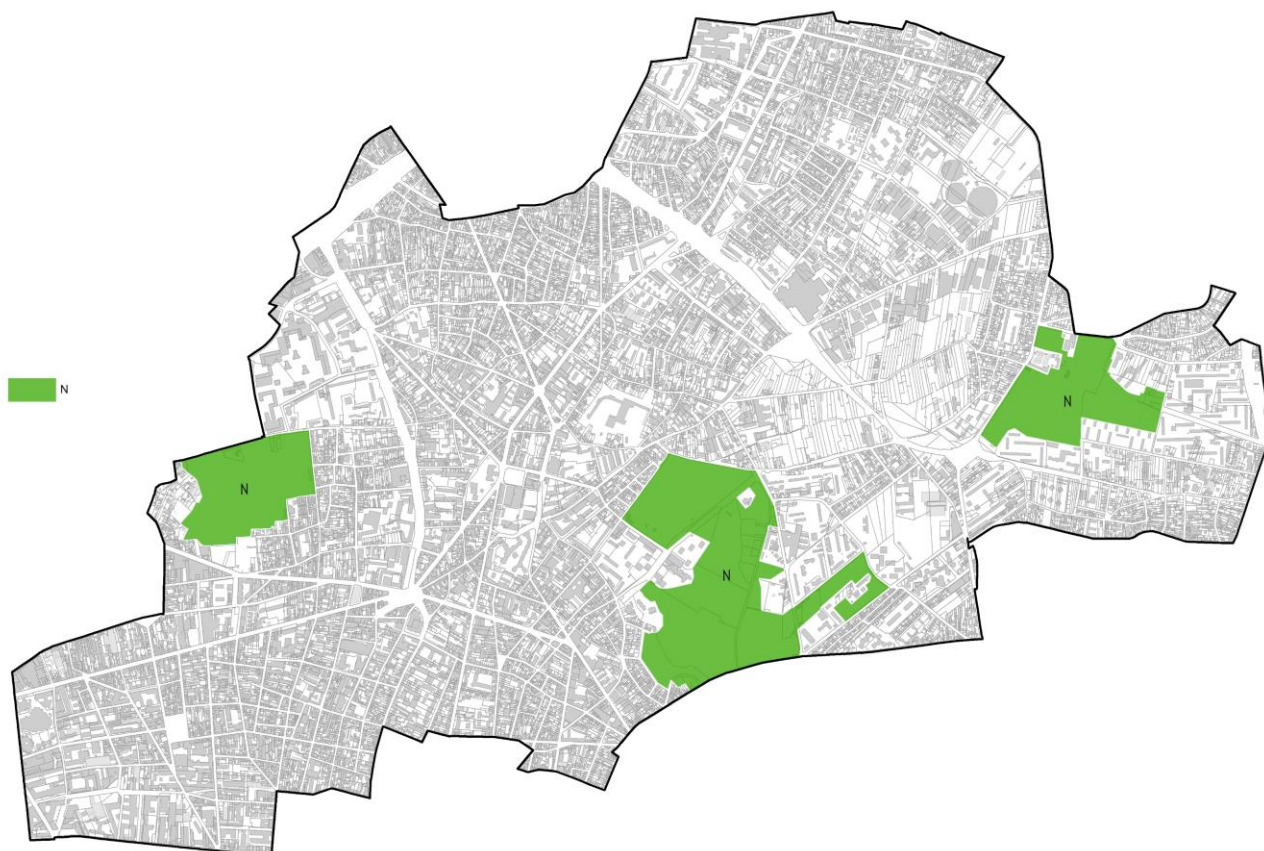
- **Eau potable**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- **Assainissement**
 - **Eaux usées :**
 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.
 - **Eaux pluviales :**
 - Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
 - Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
 - Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.
- **Déchets :**
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.
- **Hygiène et sécurité :**
 - Les aires d'accueil de résidences démontables ou mobiles devront intégrer 1 Poteau d'Eau Incendie (PEI) de 60 m³/heure pendant 2 heures ou une réserve incendie de 120 m³.

La zone N

La zone N affirme le caractère naturel des grands parcs de Montreuil.

Principes réglementaires :

- La constructibilité est strictement encadrée et limitée aux aménagements nécessaires au bon fonctionnement de ces espaces, dans un souci de développement de la biodiversité.



Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Occupation et utilisations du sol autorisées :



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation forestière



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*) de niveau SEVESO, soumise à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique.



Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole



Habitation

- Logement
- Hébergement



Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Constructions soumises à des conditions particulières :

- Les aménagements légers nécessaires au fonctionnement des parcs et à l'accueil du public sont autorisés.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
- Des règles spécifiques s'appliquent **aux éléments repérés sur le plan de zonage** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces règles sont détaillées dans les fiches annexées au présent règlement.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m², des locaux techniques et constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger pour les mares (EPPm) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits.
- **Des alignements d'arbres** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées.

Chapitre 1 :

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Constructions soumises à des conditions particulières :

- **Au sein des périmètres de protection des Jardins Partagés (JP)**, sont autorisées uniquement les abris de jardins à condition que ce soit des constructions légères dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain.
- **Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d. Emprise au sol

- **Mode de calcul :**
 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

- **Disposition générale :**
 - L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **5% maximum** de la superficie totale du terrain.

- **Règles particulières :**
 - **Les travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter l'*emprise au sol* de ces constructions.

 - **Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure** sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

e. Hauteurs

- **Mode de calcul :**
 - La *hauteur* se mesure en tout point de la construction à partir du niveau du *sol avant travaux* jusqu'au *faîtage* pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses. La mention en nombre de niveaux est donnée à titre indicatif.
 - **Les éléments non compris dans le calcul de la hauteur :** gardes corps, édicules techniques et éléments architecturaux liés, édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, dispositifs séparateurs de terrasses.
- **Règle générale :** la hauteur des construction doit respecter les règles cumulatives suivantes :
 - **Hauteur maximale :**
 - La hauteur des construction est limitée à **4 mètres maximum** soit un équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée
- **Règles particulières :**
 - **Les travaux d'extension et de changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018) **non conformes au règlement du présent PLU sont autorisés**, à la condition de ne pas augmenter la *hauteur* de ces constructions.
 - **Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure** sur les *façades* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (25 septembre 2018).

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

f. Nature en ville

- **Règle générale :**
 - 80 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre.

- **Règles complémentaires :**
 - Les *arbres à grand développement* doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.

 - La superficie du *terrain* prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrite en emplacement réservé et de la partie de *terrain* soumise à une servitude d'*alignement*.

- **Dispositifs spécifiques :**
 - **Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage :
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à 10m², des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des murs à pêches repérés au plan de zonage.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- **Règle générale :**

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.
- Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des *façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Façades :**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les parements de façade réfléchissants sont interdits.

- **Clôtures :**

- La hauteur des *clôtures* sur rue et sur les *limites séparatives* est limitée à 2,10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs à pêches existants, rénovés ou reconstitués.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.
- Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

- **Les éléments techniques :**

- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

g. Aspect extérieur des constructions

- Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux règles spécifiques qui s'appliquent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Patrimoine.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

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

- **Accès :**

- **Définition :** L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, soit **une largeur minimum de 3 mètres**.
- Pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) et présentant un accès d'une largeur inférieure à **3 mètres** :
 - Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit.
 - **Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher** sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite.
- Les *terrains* présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles, seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent donc être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles suivantes ne concernent pas les aménagements, les extensions de moins de 50 m² de Surface de Plancher et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25 septembre 2018) :

- La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
 - **6 mètres** pour une voie à sens unique et **8 mètres** pour une voie à double sens pour les constructions à **destination d'habitat**.
 - **8 mètres** pour une voie à sens unique et **10 mètres** pour une voie à double sens **pour les autres destinations de construction**.
- Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Chapitre 3 :

Equipements et réseaux

b. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Cette règle s'applique également aux résidences démontables ou mobiles .

- **Assainissement**
 - **Eaux usées :**
 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

 - **Eaux pluviales :**
 - Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent être compatibles avec les normes de rejet en vigueur.
 - Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
 - Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

- **Déchets :**
 - Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

c. Stationnement

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

Les règles spécifiques applicables à moins de 500 mètres des gares ou stations de transports en commun s'appliquent sur tous les terrains qui s'inscrivent en tout ou partie au sein de ces cercles.



- **Règles concernant les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.



- **Règles pour les locaux vélos :**



Pour les constructions à destination activités des secteurs secondaire ou tertiaire, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'artisanat et commerce de détail de plus de 500 m² :

A minima **une place pour 10** employés



Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves

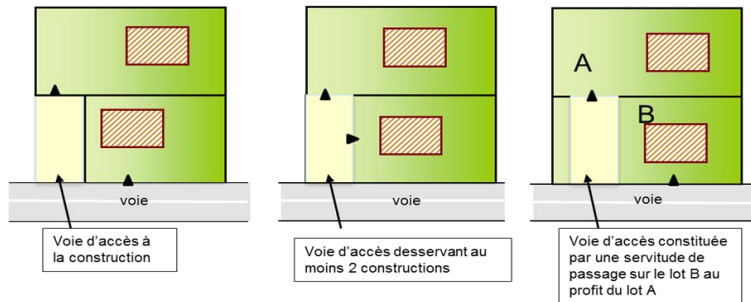
Glossaire et définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

Le terme alignement désigne :

- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,

Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :

- La limite interne au *terrain* d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réserve créée en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
- La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
- La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

Rappel :

- Les *saillies* et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

Arbres à grand développement :

- Arbres parmi les espèces atteignant au moins 15 mètres de haut à l'âge adulte.

Acrotère :

- Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la *hauteur* maximale des constructions.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie, cabanon ;
- une construction non contiguë à une construction principale.
- une construction présentant une *emprise au sol* inférieur à 10 m².

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement du *terrain* et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les *terrains* qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Un dispositif spécifique est mis en place dans le règlement afin de permettre aux jardins privés de participer activement à la restauration de la trame verte et bleue et des corridors écologiques sur le territoire communal, en permettant le passage de la petite faune de jardin à jardin.

Césure :

Une césure est une percée dans la volumétrie d'une construction sur toute sa profondeur.

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **Exploitation forestière :**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Logement :**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **Hébergement :**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Artisanat et commerce de détail :**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **Restauration :**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **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.

- **Activité de service 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.

- **Hébergement hôtelier et touristique :**

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **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.

- **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'Etat, 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, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **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'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **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'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **Autres équipements recevant du public :**

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **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.

- **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.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond 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.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

Espaces verts protégés :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture en son point le plus haut.

Espace de pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin si ces dernières ne sont ni dallées, cimentées ou bétonnées, ne constituent pas l'accès principal des logements. Les bandes stériles gravillonnées ne sont également pas prises en compte.

Hauteur au faitage ou à l'acrotère :

La hauteur se mesure au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, à partir du niveau du *sol avant travaux* ou projeté dans l'opération d'aménagement jusqu'au faitage pour les toitures à pente et à l'*acrotère* pour les toitures terrasses, gardes corps et édicules techniques non compris.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'*acrotère*) sur les limites extérieures.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière à partir du niveau du *sol avant travaux* ou projeté dans l'opération d'aménagement.

Installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative :

Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Logement social :

Comprend les logements locatifs sociaux et les logement en accession sociale à la propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.

Recoin :

Un recoin est un espace qui crée un lieu étroit et reculé, potentiellement à l'abri des regards.

Rez-de-Chaussée actif :

Rez-de-chaussée à destination autre que l'habitation.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure de sa largeur est effectuée à partir du nu du mur de la façade.

Sol avant travaux :

Il s'agit du *terrain* en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Terrain :

Le *terrain* est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont notamment considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme voies ouvertes à la circulation publique motorisée, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Liste des essences d'arbustes préconisés (non exhaustive) :

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus idaeus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

Marcescent :

La **marcescence** est l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif (l'hiver ou la saison sèche), ces feuilles ne tombant que lors de la repousse des nouvelles (au printemps ou au début de la saison des pluies).

Liste des essences d'arbres préconisés :

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile (Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erable champêtre (Acer campestre)	10-20	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		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				