

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

PIECE N°5.1.1 : REGLEMENT

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 29 FEVRIER 2024

SOMMAIRE

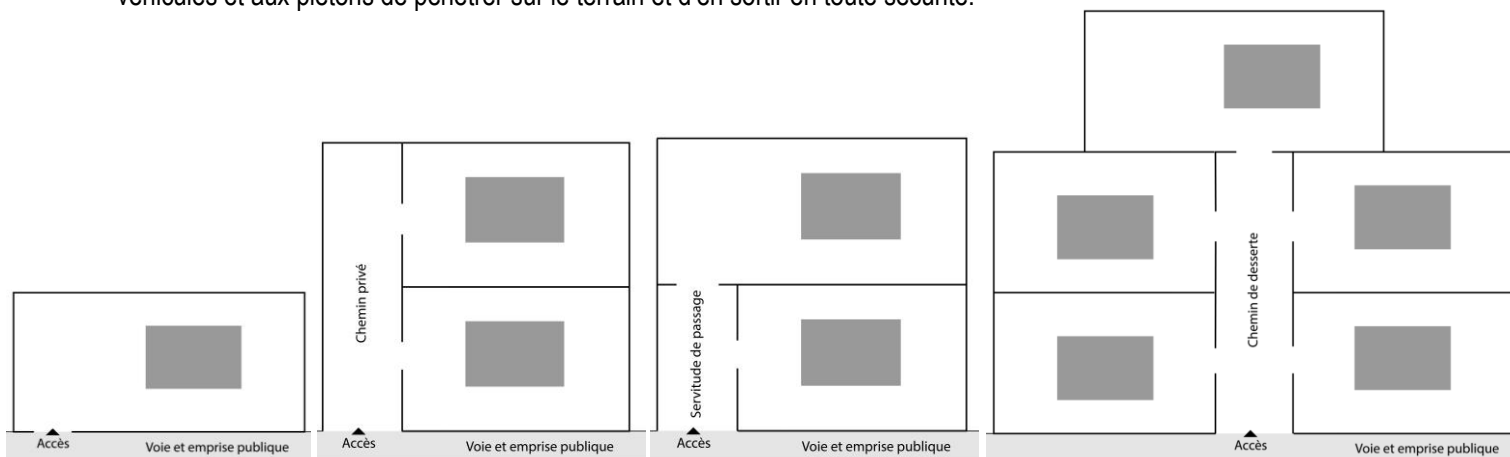
<u>LEXIQUE.....</u>	<u>5</u>
<u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>29</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>41</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	43
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	61
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	77
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	95
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	109
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF.....	123
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	137
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>151</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	153
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	<u>161</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	163

LEXIQUE

A

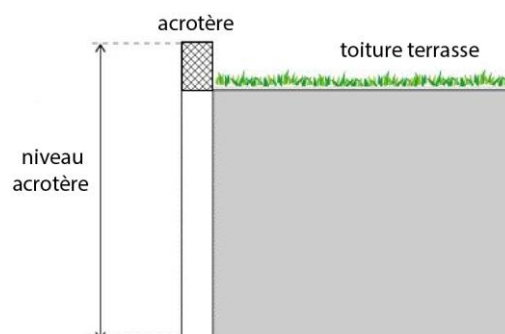
ACCES

L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



ACROTÈRE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.



ACTIVITE (BATIMENT OU CONSTRUCTION A DESTINATION D')

Bâtiment ou construction destiné à l'exercice d'une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation), soit à l'horizontal.

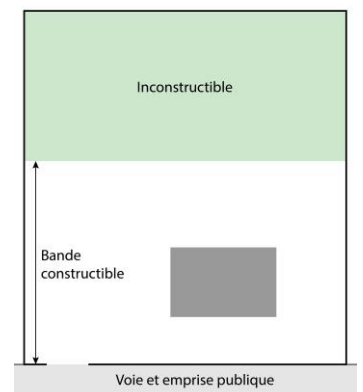
ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.).

B

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.



BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

BBIO

Le Bbio ou Besoin Bioclimatique caractérise le besoin en énergie des composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage). Il est sans unité.

Il est calculé selon les caractéristiques de l'enveloppe du bâti (isolation, surfaces vitrées...) indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le Bbiomax est la valeur maximale en Bbio à ne pas dépasser par le projet (valeur variable en fonction du projet).

C

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient biotope par surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (c'est-à-dire les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) par rapport à la surface totale de la parcelle.

Il est calculé en faisant le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

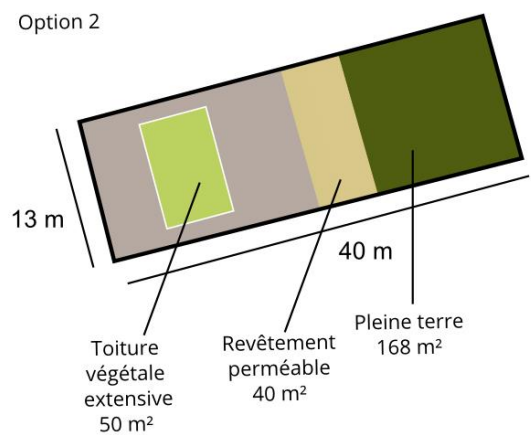
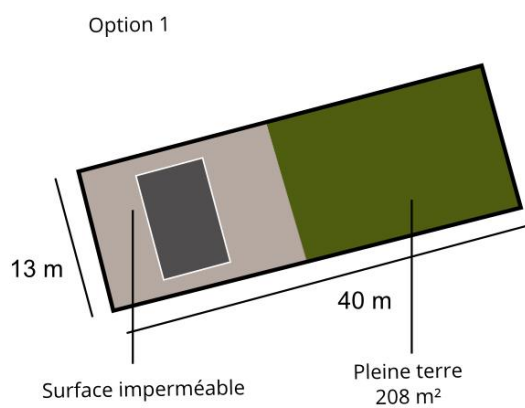
Coefficient biotope = (Coefficient biotope unitaire 1 * Surface 1 + Coefficient biotope unitaire 2 * Surface 2 + ... + Coefficient biotope unitaire N * Surface N) / Surface totale

Type de surface	Détail	Coefficient biotope unitaire
Surface imperméable ou sans végétation	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau ou sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage)	0
Surface semi-ouverte avec végétation	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage disjoint de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espace vert sur dalle (épaisseur de terre ≤ 80 cm)	Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle (épaisseur de terre > 80 cm)	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Toiture végétalisée (épaisseur de substrat ≤ 20 cm)	Végétalisation extensive ou semi-intensive avec un substrat peu épais (inférieur ou égal à 20 cm)	0,4
Toiture végétalisée (épaisseur de substrat > 20 cm)	Végétalisation semi-intensive ou intensive avec un substrat épais (supérieur à 20 cm) et une plantation diversifiée d'au moins deux strates	0,7
Verdissement vertical	Végétalisation des murs jusqu'à la hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée	0,5

Tableau des coefficients de biotope de référence (d'après Sénat de Berlin)

Exemples d'application du coefficient de biotope :

› **Exemple d'application en tissu pavillonnaire pour l'existant**



Taille de la parcelle = 520 m²

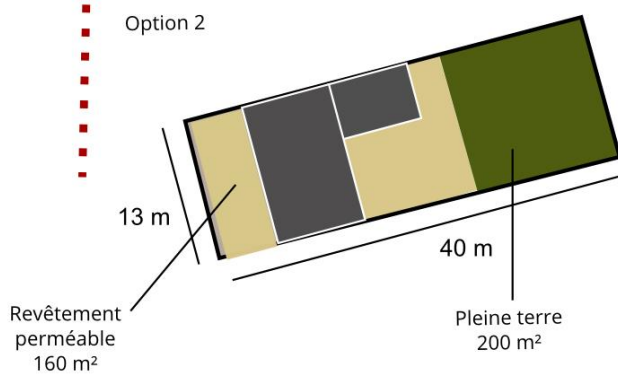
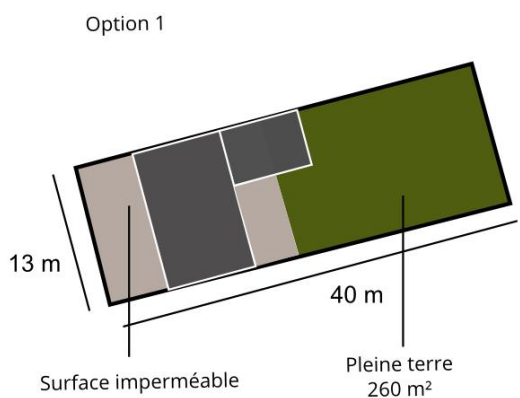
Coefficient de biotope fixé à 0,40 pour le neuf et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 520 m²

Option 1 : 208 m² de pleine terre : $(208 \times 1) / 520 = 0,4$

Option 2 : 150 m² d'espaces verts de pleine terre + 40 m² de revêtement perméable + 50 m² de toitures végétales extensives : $(168 \times 1 + 40 \times 0,5 + 50 \times 0,4) / 520 = 0,4$



› Exemple d'application en tissu pavillonnaire pour le neuf



Taille de la parcelle = 520 m²

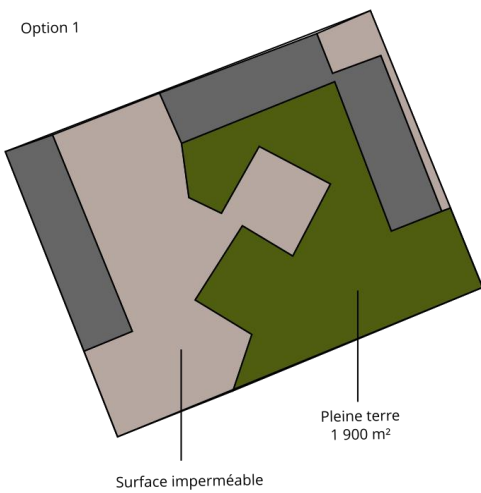
Coefficient de biotope fixé à 0,50 pour le neuf et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 520 m²

Option 1 : 260 m² de pleine terre : $(260 \cdot 1) / 520 = 0,5$

Option 2 : 200 m² d'espaces verts de pleine terre + 160 m² de surfaces semi-ouvertes
 : $(200 \cdot 1 + 160 \cdot 0,4) / 520 = 0,5$



› **Exemple d'application en tissu collectif**

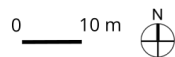


Taille de la parcelle = 5 700 m²

Coefficient de biotope fixé à 0,30 et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 5 700 m²

Option 1 : 1 900 m² de pleine terre : $(1\,900 \times 1) / 5\,700 = 0,33$

Option 2 : 1 140 m² d'espaces verts de pleine terre (soit 20 % de la surface de la parcelle) + 750 m² de toiture végétalisée extensive + 760 m² de surface perméable :
 $(1\,140 \times 1 + 750 \times 0,4 + 760 \times 0,4) / 5\,700 = 0,31$



COEFFICIENT D'ENERGIE PRIMAIRE (CEP)

Le Cep représente la consommation en énergie primaire d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les auxiliaires (l'énergie primaire est l'énergie contenue dans les ressources naturelles avant toute transformation. Elle doit être différenciée de l'énergie finale qui tient compte des pertes lors de la production, du transport et de la transformation du combustible). Il dépend des caractéristiques du bâti et des systèmes énergétiques utilisés. Le Cep max est la valeur à ne pas dépasser d'après la réglementation en vigueur. Cette valeur est notamment calculée en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique et de l'altitude.

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale de la parcelle considérée. La surface imperméabilisée est calculée en faisant la somme des surfaces unitaires affectées de leur coefficient d'imperméabilisation.

Modalités de calcul du coefficient d'imperméabilisation :

Coefficient d'imperméabilisation = (Coefficient d'imperméabilisation unitaire 1 * Surface 1 + Coefficient d'imperméabilisation unitaire 2 * Surface 2 + ... + Coefficient d'imperméabilisation unitaire N * Surface N) / Surface totale

Type de surfaces	Détails	Coefficient d'imperméabilisation unitaire
Toitures	Toitures en pente ou terrasse (gravillonnée ou non)	1
	Toitures végétalisées extensives (épaisseur de substrat inférieur à 15 cm)	0,7
	Toitures végétalisées semi-intensives (épaisseur de substrat entre 15 et 30 cm)	0,6
	Toitures végétalisées intensives (épaisseur de substrat au-delà de 30 cm)	0,4
Voirie, parking	Voirie ou parking en enrobé classique imperméable	1
	Parking végétalisé	0,7
	Chaussée à structure réservoir perméable sur sol à dominante limoneuse ou argileuse	0,7
	Chaussée à structure réservoir perméable sur sol à dominante sableuse	0,4
Cheminement et place pour piétons	Cheminement ou place en revêtement imperméable	1
	Cheminement ou place en béton poreux, stabilisé ou en pavage à large joints (sauf situé sur dalle)	0,6
	Espaces verts sur dalle (ou végétalisation intensive avec épaisseur de substrat supérieure à 30 cm)	0,4
	Espaces verts engazonnés pleine terre (hors cheminement et voiries internes)	0,2
	Espaces verts boisés (couverture par des arbres à plus de 70 % en projection au sol, hors cheminement et voirie internes)	0,1

Tableau des coefficients d'imperméabilisation de référence (source Référentiel HQE, 2015)

CLOTURE

Une clôture est un ouvrage construit ou végétal qui permet de clôturer un terrain lorsqu'il n'existe pas de construction en limite séparative. Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

COMBLES

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

COMBLE MANSARDE

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite

CONTIGUË

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, passage même couvert, appentis...).

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 4m à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DESTINATION

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

E

EGOUT DU TOIT

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère.

EMPRISE PUBLIQUE

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

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique :

- les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc.
- ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

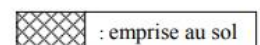
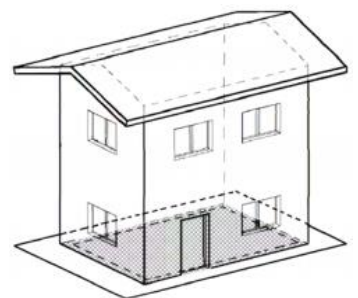
Ils sont énumérés dans la liste en annexe du présent règlement et repérés aux documents graphiques.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes* (de 30 cm d'épaisseur maximum) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;



Source : Circulaire du 3.02.2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Ils recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : 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.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent aux parcs, jardins, squares, espaces boisés ou cultivés, publics ou privés, situés au sein des zones urbaines.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

Ils sont énumérés dans la liste en annexe du présent règlement et repérés aux documents graphiques.

ESSENCES ENVAHISSANTES

Les essences envahissantes sont des essences introduites dans un milieu qui n'est pas leur aire de répartition d'origine et qui possèdent des grandes capacités de reproduction créant des nuisances pour les essences d'origine et la biodiversité.

Voir la palette végétale de la Ville de Rubelles présentée en annexe du présent règlement.

ESSENCES PRÉCONISÉES

Voir la palette végétale de la Ville de Rubelles présentée en annexe du présent règlement.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

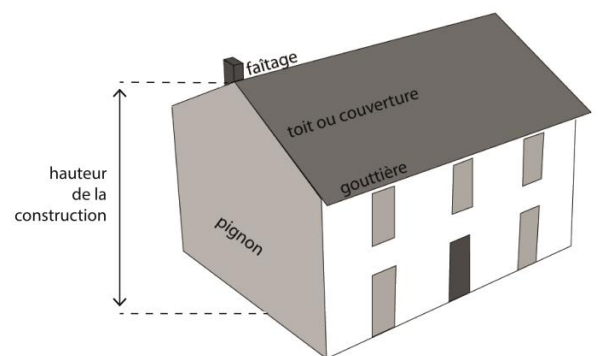
F

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



G

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

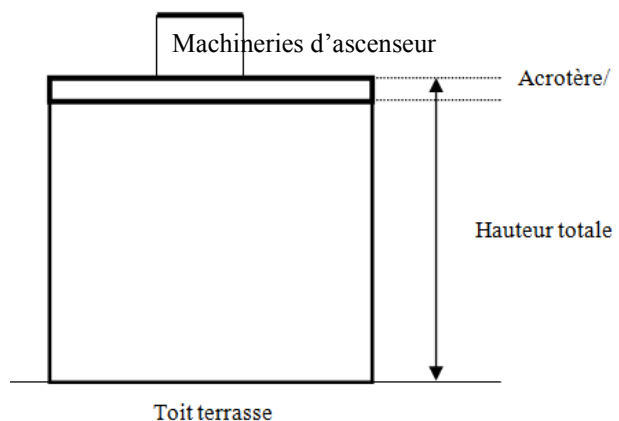
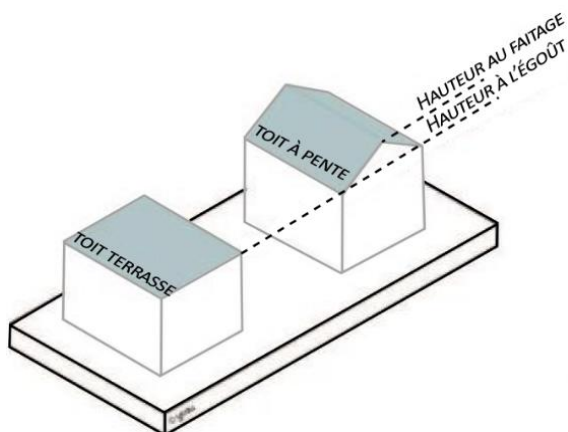
Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

HAUTEUR

La hauteur totale H d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (du dernier étage supérieur en cas d'étage(s) supérieur(s) situé(s) en retrait), dans le cas de toitures-terrasses.

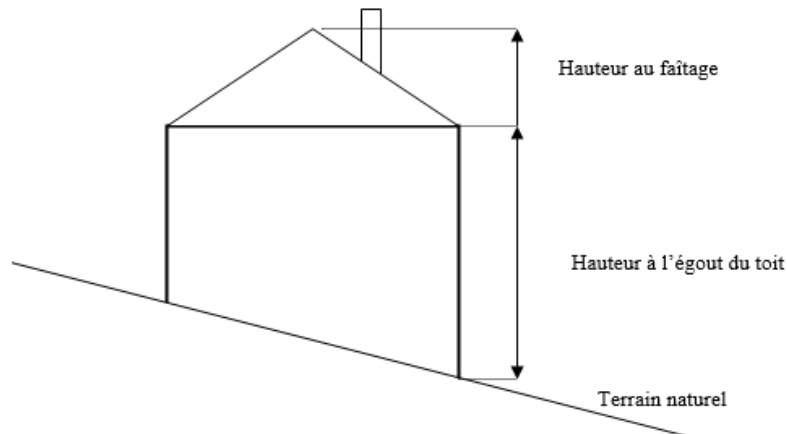
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur :

- Les antennes ;
- Les balustrades et garde-corps à claire voie, ainsi que les garde-corps de sécurité ;
- Les parties ajourées des acrotères ;
- Les souches de cheminée ;
- Les installations techniques et les dispositifs relatifs aux machineries d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ;
- Les accès aux toits terrasses ;
- Les équipements de production énergétique (panneaux solaires, mini-éolienne).



HAUTEUR SUR TERRAIN EN PENTE

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet) et dans l'emprise de la construction projetée.

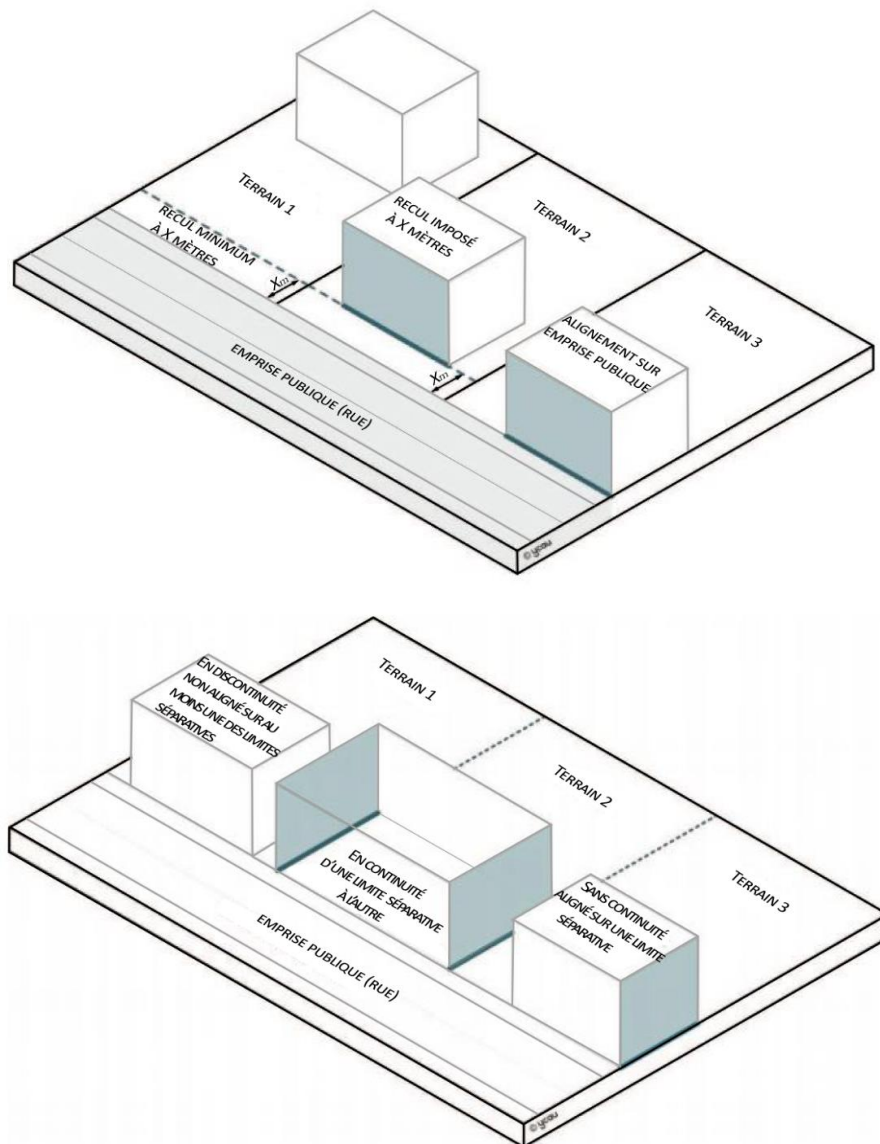


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.



INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

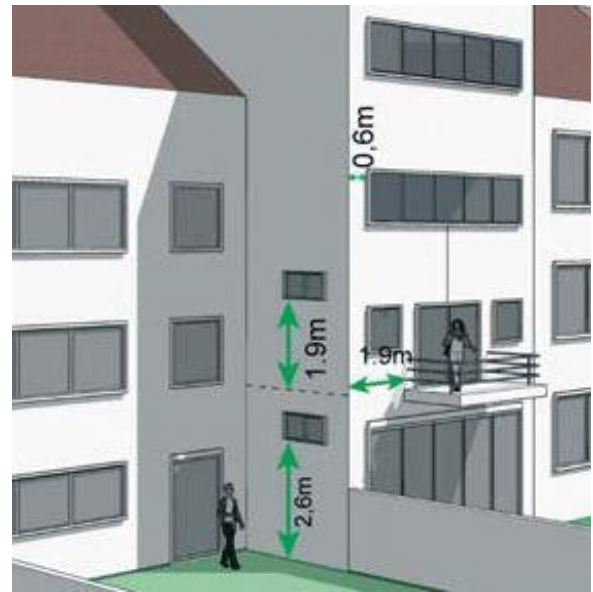
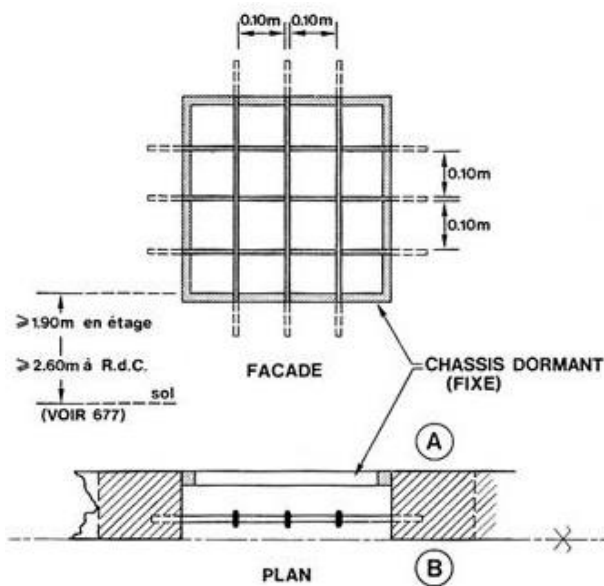
Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation.

Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

J

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établi qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.



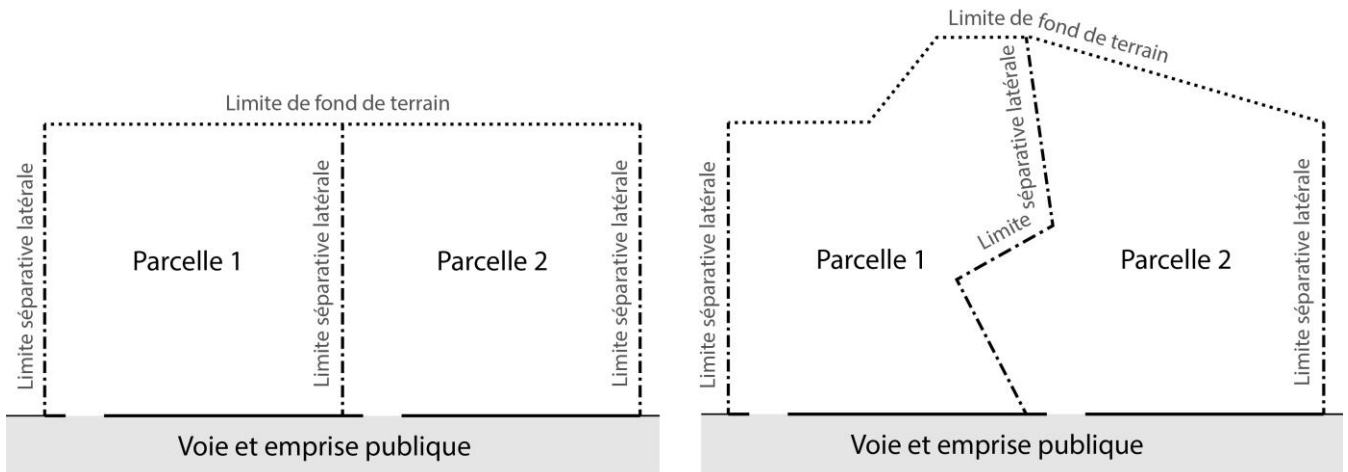
L

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

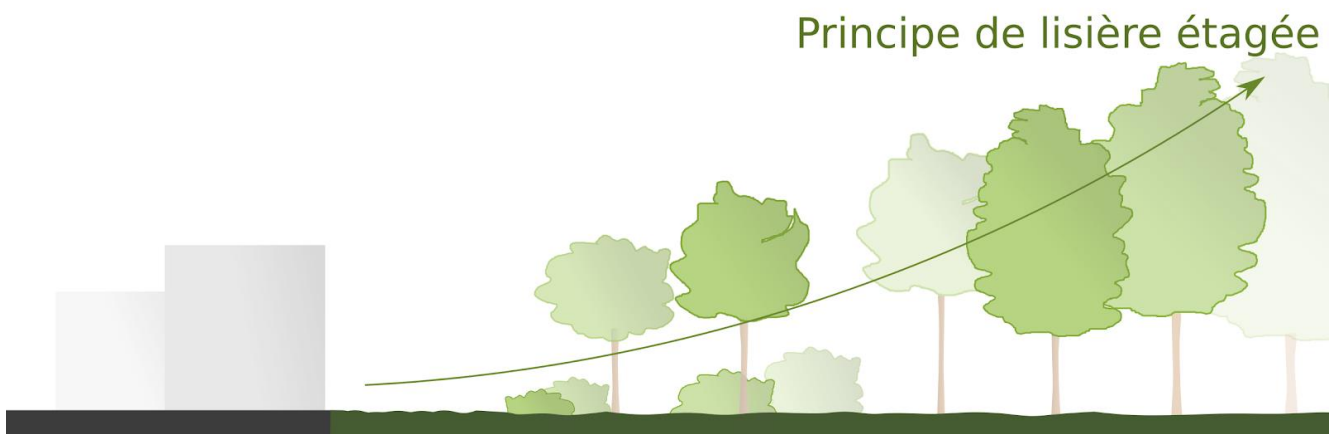
Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales (qui joignent l'alignement-aboutissent à la voie) et les limites de fond de terrain (qui ne joignent pas l'alignement).

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques qui constituent l'alignement*.



LISIÈRE ETAGÉE

Le principe de lisière étagée s'appuie sur une gradation des hauteurs de plantations depuis la forêt (plantations les plus hautes aux abords de la forêt).



LOTISSEMENT

Un lotissement est, selon le Code de l'Urbanisme, « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

La création d'un lotissement est soumise à autorisation préalable.

LUCARNE

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

Les principaux types de lucarnes sont :

- Lucarne à croupe dite " Lucarne capucine " : toit à trois versants
- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : à deux versants de toiture et à pignon recouvert

M

MARGE DE REcul

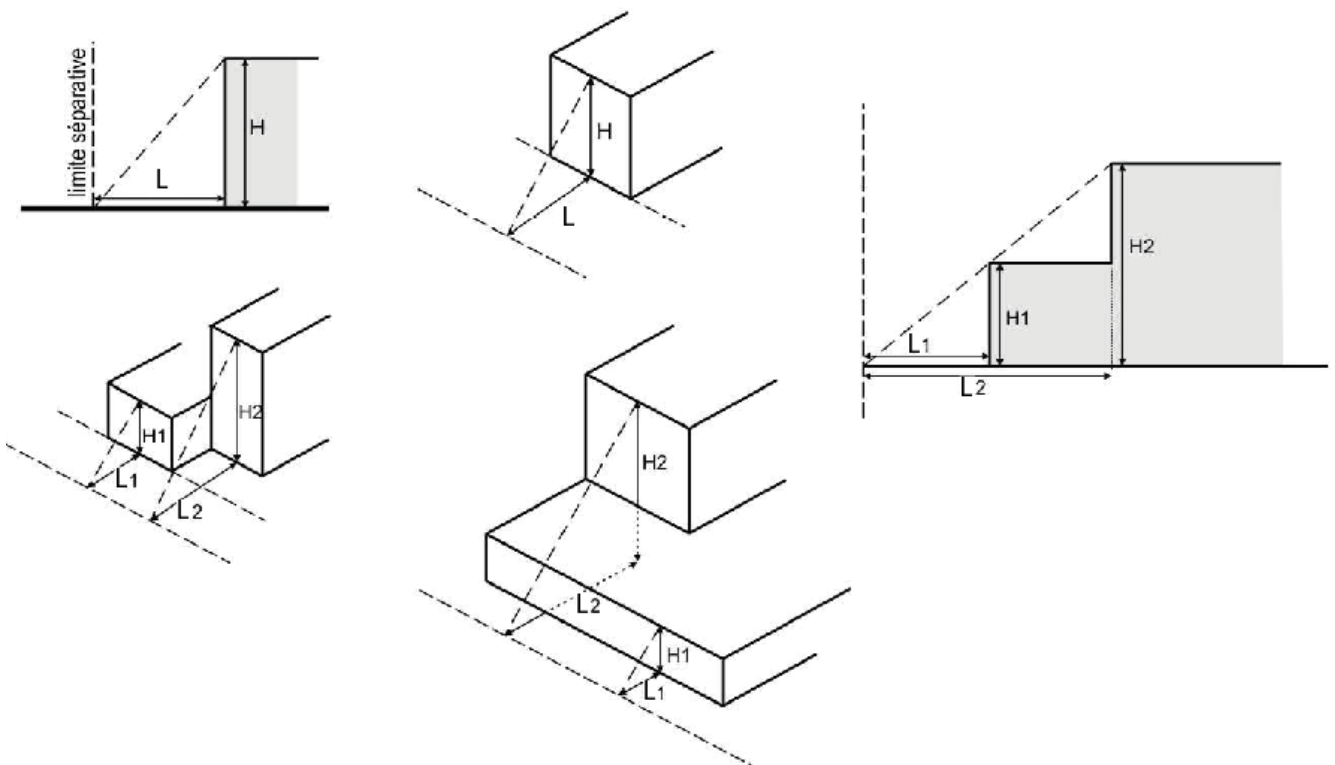
Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2 (voir schéma ci-après).

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions »



MEGAPHORBIAIE :

Végétation herbacée de haute taille caractéristique des zones entre forêt et zones humides

MODENATURE

Elément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

MUR AVEUGLE

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

O

OPERATION GROUPEE

Sont considérées comme opérations groupées, les ensembles bâtis pavillonnaires présentant une unité de composition urbaine (implantation, emprise au sol,) d'architecture des bâtiments et de traitement des clôtures.

OUVERTURE

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

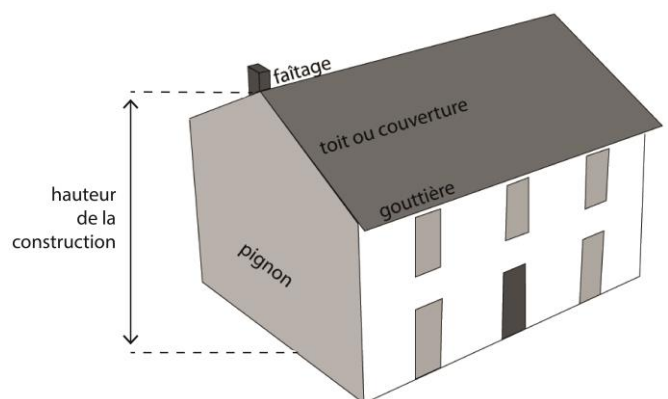
P

PAREMENT

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



PISCINE DE PLEIN AIR

Une piscine de plein air doit être à l'air libre, elle ne peut pas s'inscrire dans un volume construit. Elle peut être recouverte d'une bâche de protection.

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière*.

S

SAILLIES

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrements de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

TERRAIN NATUREL

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

TOITURE VEGETALISEE

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

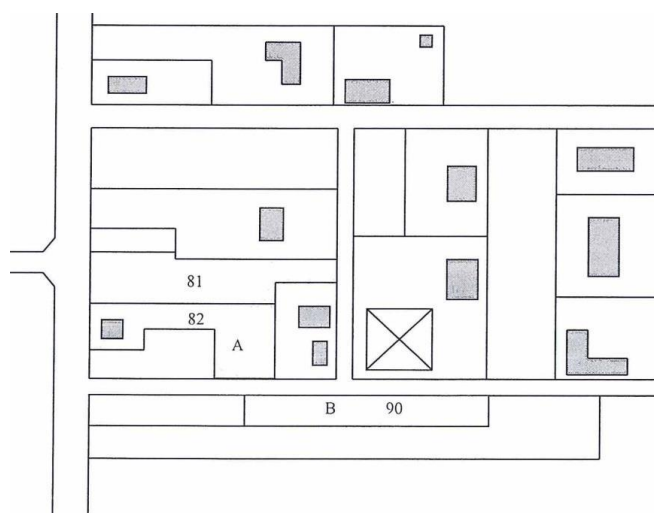
U

UNITE FONCIERE

- Voir *propriété*.

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
 Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
 Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

V

VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées existantes ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

VUE

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application et portée du règlement

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

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Rappel

Une demande de Déclaration Préalable (DP) est obligatoire pour les clôtures, conformément à la délibération N° 2015/55 du 9 Juillet 2015 du Conseil Municipal.

Une demande de Permis de démolir est obligatoire pour toute démolition conformément à la délibération N° 2023/16 du 23 mars 2023 du Conseil Municipal.

Au regard des dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre [...] des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-21, R.11-25, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe pièce n°6.2 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les zones d'aménagement concerté (ZAC),
 - les sites patrimoniaux remarquables (SPR - anciens secteurs sauvegardés),
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté en 2013.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricole (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- la **zone UA**, qui correspond au noyau villageois de Rubelles référée au plan par l'indice UA.
- la **zone UB**, qui correspond à un secteur de transition entre le village historique, secteur largement boisé et bordé au nord et à l'est par le ru du Jard
- la **zone UC**, qui correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires réalisés soit par opérations d'ensemble ou lotissements, soit au coup par coup, référée au plan par l'indice UC.
le **secteur UCa** qui correspond aux abords de la RD 636, secteur couvert par un périmètre d'attente et l'OAP n°2
- la **zone UD**, qui correspond à une zone d'habitat collectif
- la **zone UE**, qui correspond aux espaces concernés par la ZAC des Trois Noyers référée au plan par l'indice UE.
- La **zone UF** qui correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires situés à l'extrémité Est de la commune en limite d'espace agricole
- la **zone UX**, qui correspond à la ZAE Saint-Nicolas référée au plan par l'indice UX.

La **zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- la **zone A**, qui correspond aux espaces cultivés et ouverts, référée au plan par l'indice A.

La **zone naturelle** et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- la **zone N**, qui correspond aux espaces naturels et forestiers, référée au plan par l'indice N.

Elle comprend un secteur :

- Secteur Na, considéré comme un secteur de Taille et capacité Limités (STECAL), qui correspond à la ferme située en limite du parc du château.

Autres composantes des documents graphiques

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage (bâti, murs de clôture remarquables, ...) qui identifient, localisent et délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage et 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 en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, trame verte et trame bleue ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et l'aménagement de voiries ou de cheminements et pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;

En complément du repérage sur les documents graphiques, font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement :

- Les éléments de bâti protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Corps de règles

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ
 - a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - b. Mixité fonctionnelle et sociale
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
 - a. Volumétrie et implantation des constructions
 - Emprise au sol des constructions
 - Hauteur des constructions
 - Implantation des constructions
 - . Par rapport aux voies et emprises publiques
 - . Par rapport aux limites séparatives
 - . Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
 - b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Caractéristiques architecturales
 - Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - Performances énergétiques et environnementales
 - c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
 - Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
 - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
 - Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
 - Eaux pluviales et de ruissellement
 - Clôtures
 - d. Stationnement
3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX
 - a. Desserte par les voies publiques ou privées
 - Accès
 - Voirie
 - b. Desserte par les réseaux
 - Alimentation en eau potable
 - Assainissement
 - Energie
 - Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Communication électronique

Destinations et sous-destinations

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination des constructions	
Destination	Sous-destination
1° Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> - exploitation agricole, - exploitation forestière.
2° Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - logement, - hébergement.
3° Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - artisanat, - commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier - hébergement touristique, - cinéma.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public.
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition.

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros : 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 : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. (Exemples : exercice de profession libérales, assurances, banques, agences, banques, agence immobilières, salles de sport, SPA, ...)
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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 : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public : 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 permanences des d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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 : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface

de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Adaptations mineures

Les dispositions des règles de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Protection vis-à-vis des risques et nuisances

Secteurs concernés par un risque de remontée de nappes

Dans les secteurs concernés par un risque de remontée de nappe fort à très fort :

- Les activités de stockage de produits potentiellement polluants (combustibles, produits chimiques, phytosanitaires...) sont interdites ;
- La réalisation de sous-sols est soumise aux dispositions suivantes : le sous-sol doit être non étanche, l'installation de chaudière ou tout autre équipement de production d'énergie est interdite, le stockage de produits combustibles, chimiques, phytosanitaires ou autres produits potentiellement polluants est interdit, les circuits électriques doivent être munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation ;
- Pour tout nouvel aménagement sensible (accueil d'enfants par exemple), le niveau des plus hautes eaux (NPHE) connues et la perméabilité des sols doivent être déterminés par un expert. Le cas échéant, les recommandations établies par l'expert doivent être suivies et toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être mises en œuvre.

Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être prises. Dans les zones d'aléa fort, préalablement à tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction comportant des fondations, une étude géotechnique adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages) et les prescriptions associées. Tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.

Pour les constructions neuves, les recommandations du Ministère (Géorisques) doivent également être respectées :

- Sous-sols - Privilégier les constructions sur vide sanitaire ou sur sous-sol. Les sous-sols partiels (une partie d'un bâtiment) sont interdits. Le cas échéant, les équipements de production de chaleur en sous-sol doivent, soit être installés à distance des parois externes, soit être fortement isolés.
- Fondations - En cas de fondations superficielles de type semelles, les ancrer de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment et sur une profondeur d'a minima 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.
- Structure - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception de la structure des bâtiments (chaînages horizontaux et verticaux suffisants) et désolidariser les constructions accolés (joint de rupture toute hauteur).
- Extérieurs - Entourer la construction d'une géomembrane ou d'un revêtement imperméable (terrasse par exemple) pour limiter l'évaporation (largeur de 1,5 m minimum) et éloigner de la construction tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain : arbre (distance équivalente à la hauteur de l'arbre à maturité), drain (2 m), pompage (10 m), rejet ou infiltration localisée d'eaux pluviales (5 m).
- Réseaux - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception des canalisations enterrées d'eau (raccordements souples).

Secteurs concernés par un risque de zones humides probables

La prise en compte des zones humides probables est obligatoire pour les projets importants sur le territoire. En application de la loi sur l'eau, qui impose, selon la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, à tout projet soumis à autorisation ou déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1 000 m² ou plus, de réaliser des études afin de vérifier la présence ou non de zones humides

Secteurs concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (repérés au document graphique)

Dans les secteurs affectés par le bruit des routes et voies ferrées classées, les bâtiments concernés respectent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation ou les arrêtés du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.

Dispositions spécifiques aux servitudes de cours communes

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes conformément aux articles L.471-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2 mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions relatives aux règles d'édification des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété ci-après définies. La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Dispositions relatives aux accès parcellaires

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes départementales

En cas de création de division d'unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière. »

« En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale. »

« Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers ne se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers ».

Dispositions relatives au parc de stationnement

Conformément à l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitat, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybride rechargeable. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Conformément à l'article R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitat, lorsque les bâtiments neufs à usages principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybride rechargeable. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure à 40 places, 10% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour un véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Dispositions propres aux eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée ; Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Afin de limiter les inondations, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra s'effectuer au réseau collectif lorsque celui-ci existe ; dans tous les cas, le rejet sera limité à 1L/S/H pour ces surfaces sur justification d'une étude de sol au moment de la demande de création de branchement.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chausse réservoirs...)

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voie et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboureur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.

Rappel

Sont soumis à déclaration préalable :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UA** correspond au tissu urbain historique du village, dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies et présentent une unité de paysage et d'architecture. Elle est située principalement dans le noyau historique mais aussi pour une petite partie en limite sud de la commune. »

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X ¹		
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ²
	Restauration			X ³
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X ⁴
	Cinéma			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ⁵
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X ⁶
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A l'exception des habitations légères de loisir

X² : A condition de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher

X³ : Sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental

X⁴ : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes

X⁵ : la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage

X⁶ : A l'exception des parcs de loisirs

Sont également interdites les occupations du sols suivantes :

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les carrières

Les garages collectifs de caravanes et de camping-car

Les dépôts de toute nature

Les décharges

Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées ci-dessus.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas de division les règles s'appliquent lot par lot.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur du bâti protégé doit rester inchangée. La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâti existant ; ce dernier doit rester le marqueur (la construction existante doit rester dominante).

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.

Le long de la RD 636 les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions

Implantation impossible



Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 mètre pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,02 mètre, pour des motifs architecturaux.

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement actuel ou futur des voies de desserte existantes.

Au-delà de la bande de 30 mètres, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

• **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte. Elles s'implanteront obligatoirement en retrait des autres limites séparatives en respectant les marges de recul énoncées ci-après.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), balcons, le cas échéant.

Définition des limites séparatives



Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 8 mètres minimum mesurés depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les distances minimales imposées :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m².

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les clôtures. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Façades

Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans les façades ne pouvant pas comporter d'ouvertures, les apports de lumière se feront obligatoirement par des menuiseries non ouvrantes et en verre opaque.

Façades commerciales

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du premier étage.

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

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et de couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faitage.

Forme et pente

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente pour les toitures des vérandas.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule de terre cuite (50 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière ...

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le pan de toiture et couvrir la totalité d'un versant de la toiture ou partiellement ; dans le cas de couverture partielle de la toiture les panneaux devront être implantés de façon composée avec les éléments des façades qu'ils surplombent pour une bonne intégration. L'installation de tuiles photovoltaïques sera de préférence utilisée.

Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Verrières

Les verrières métalliques en toiture seront de forme simple et devront faire partie intégrante de l'architecture d'ensemble de la construction et seront de teinte sombre. Il s'agira d'une véritable verrière unitaire et non d'une succession de châssis vitrés de toit.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Bâti, clôture et portail

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU et listés en annexe du présent règlement, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Espaces paysagers protégés

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire.

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 50 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

- Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.
- Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).
- Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables

L'abattage des arbres remarquables repérés aux documents graphiques est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – trame verte

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Les espaces paysagers protégés – trame bleue

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Il convient de choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau sont interdits :

- Les comblements, affouillements, exhaussements
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

En limites des voies et des espaces publics

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

La création de portail ou de portillon dans ces murs pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur calculés à partir du point le plus haut du sol naturel pilastres des portails non compris.

En cas de clôture située en continuité d'un mur en pierre apparente protégé ne respectant pas la hauteur maximale réglementée ci-dessus, la clôture, s'il s'agit d'un mur en pierre apparente, pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne à préserver.

Elles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes ou à pierre vue
- Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.



Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

En limites séparatives

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente, à pierre vue ou en matériaux recouvert d'un enduit

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

Le long du ru du jard ou de plans d'eau, les clôtures seront aménagées pour permettre le passage des entreprises chargées de l'entretien des berges.

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m² de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat 0,2 place visiteur par logement dans les opérations de 4 logements ou plus
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes *
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements, Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	1,5 % de SDP
Commerces et activités de service	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Équipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité ou dont la viabilité est prévue dans la cadre d'un projet d'aménagement à la charge du bénéficiaire ou le cas échéant dans le cadre d'un projet urbain partenarial

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

1. Retenir les pluies courantes :

- Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
- S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UB** correspond au château Saint Paul et à la propriété dite « des Ponceaux » le château du Ponceau et le Moulin des Ponceaux ainsi que leurs parcs largement arborés et paysagers situés de part et d'autre de la RD 636. Secteurs historiques de la commune, bordés par le ru du Jard au nord, ils ont vocation à être préservés et valorisés par leur reconversion en programme hôtelier ou en hébergement à destination des personnes âgées par exemple. »

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ²
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X ³
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X ¹
	Hébergement hôtelier et touristique			X ⁴
	Cinéma			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ¹
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ⁵
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X ¹

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A condition qu'il soit nécessaire à la destination principale du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car ...).

X² : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X³ : Sous réserve de respect du règlement sanitaire départemental.

X⁴ : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes.

X⁵ : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Sont également interdites les activités suivantes :

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

Les carrières

Les garages collectifs de caravanes et de camping-car.

Les dépôts de toute nature

Les décharges

Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction ou toute création de nouveaux logements à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas de division les règles s'appliquent lot par lot.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Emprise au sol des constructions

L'extension de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 30%.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des toitures terrasses ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'aménagement ou d'extension la hauteur du bâti protégée doit rester inchangée.

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long de la RD 636 les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante ; aucune distance n'est imposée entre la construction et l'alignement des voies et emprises publiques.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine au rez-de-chaussée.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum mesurés depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine au rez-de-chaussée.

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Façades

Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Verrières

Les verrières métalliques en toiture seront de forme simple et devront faire partie intégrante de l'architecture d'ensemble de la construction et seront de teinte sombre. Il s'agira d'une véritable verrière unitaire et non d'une succession de châssis vitrés de toit.

Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes de toiture des vérandas.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière ...

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le pan de toiture et couvrir la totalité d'un versant de la toiture ou partiellement ; dans le cas de couverture partielle de la toiture les panneaux devront être implantés de façon composée avec les éléments des façades qu'ils surplombent pour une bonne intégration. L'installation de tuiles photovoltaïques sera de préférence utilisée.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles depuis la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Bâti à protéger (Bâti, clôture et portail)

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU et listés en annexe du présent règlement, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire.

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 40 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 60%.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

- Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.
- Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).
- Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables

L'abattage des arbres remarquables repérés aux documents graphiques est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – Trame verte

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;

Les espaces paysagers protégés – Trame bleue

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Il convient de choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau sont interdits, notamment :

- Les comblements, affouillements, exhaussements
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur (calculé à partir du point le plus haut du sol naturel pilastres des portails non compris).

En cas de clôture située en continuité d'un mur en pierre apparente protégé ne respectant pas la hauteur maximale réglementée ci-dessus, la clôture, s'il s'agit d'un mur en pierre apparente, pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne à préserver.

En limites des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en pierre de pays ou à pierre vue
- d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 minimum), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La largeur des portails ne pourra pas excéder 4 mètres ;

En limites séparatives

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublés d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SdP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m² de surface de plancher (SdP), est de deux places.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Les places commandées ne sont pas autorisées

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio mini 30 m ² : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	1 place pour 3 chambres
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes *
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	
Equipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité ou dont la viabilité est prévue dans la cadre d'un projet d'aménagement à la charge du bénéficiaire ou le cas échéant dans le cadre d'un projet urbain partenarial

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée dans les secteurs où l'infiltration est possible. L'objectif est de tendre vers un rejet nul au réseau. Les règles suivantes seront appliquées :

1. Retenir les pluies courantes :
 - Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
 - S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UC** correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvrent la grande majorité du territoire urbanisé de la commune. Elle est composée soit d’opérations d’ensemble dans lesquelles les constructions et les clôtures sont le plus souvent identiques ou de lotissements, soit de constructions implantées au coup par coup après division foncière. »

La zone UC comprend **un secteur UCa** couvert par l’OAP n°2 et par une servitude de périmètre d’attente au titre de l’article L.151-41 5° du code de l’urbanisme pour geler toute opération dans l’attente d’un projet global qui ne pourra être mis en œuvre qu’après une nouvelle modification du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UC hors secteur UCa

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X1 : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car...).

Dans le secteur UCa

Toute construction nouvelle est interdite.

Sont uniquement autorisés l'aménagement des constructions existantes, les abris de jardin n'excédant pas 20 m² de surface de plancher et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de la surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas de division les règles s'appliquent lot par lot.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie totale du terrain.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus, sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

Hauteur des constructions

Dans la zone UC hors secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans toute la zone

En cas d'implantation sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit sur un linéaire de 3 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU : Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU:

Dans le cas d'opérations d'ensemble :

La hauteur de l'extension sera inférieure ou égale à celle de la construction existante. Les surélévations ne sont pas autorisées.

Hors opération d'ensemble

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante, tout en respectant la règle ci-dessus par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions

• **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long de la RD 636 les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Le long des autres voies et emprises publiques les constructions s'implanteront à une distance de 6 mètres minimum.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Les constructions, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher;
- Les piscines de plein air

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;

• **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter sur une des deux limites séparatives* latérales et seront en retrait des autres limites.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 8 mètres minimum mesurés depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade d'une des constructions comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m².

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette de couleurs de la Ville de Rubelles annexée au présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Façades

Dans le cas d'opération d'ensemble :

Pour l'aménagement et l'extension d'une construction existante

La façade devra comporter les mêmes matériaux et le même type d'ouverture et la même proportion des percements que ceux de la construction existante.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Hors opération d'ensemble

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie

intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Dans le cas d'opération d'ensemble :

Pour l'aménagement et l'extension d'une construction existante :

La toiture devra comporter la même forme de pente, les mêmes matériaux et le même type d'ouverture et de percement que la construction existante.

Hors opération d'ensemble

Forme et pente

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions qui ne sont pas implantées en limites séparatives, sous réserve d'une intégration discrète au site. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le pan de toiture et couvrir la totalité d'un versant de la toiture ou partiellement ; dans le cas de couverture partielle de la toiture les panneaux devront être implantés de façon composée avec les éléments des façades qu'ils surplombent pour une bonne intégration.

Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 114 cm x 118 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Verrières

Les verrières métalliques en toiture seront de forme simple et devront faire partie intégrante de l'architecture d'ensemble de la construction et seront de teinte sombre. Il s'agira d'une véritable verrière unitaire et non d'une succession de châssis vitrés de toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes de toiture des vérandas.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En cas de terrain en pente, des études de sol devront être réalisées et les conditions techniques liées au terrain devront être réunies lors d'un projet de construction.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire.

Pour toute maison individuelle, lorsqu'il est prévu que le ramassage des déchets soit effectué devant la maison, une surface au sol d'au moins 1 m² permettant le positionnement d'au moins deux bacs roulants est identifiable dans les dépendances (abri, garage, ...).

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 40 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

- Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.
- Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).
- Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Les arbres remarquables

L'abattage des arbres remarquables repérés aux documents graphiques est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne

portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – Trame verte

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;

Les espaces paysagers protégés – Trame bleue

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Il convient de choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau sont interdits, notamment :

- Les comblements, affouillements, exhaussements
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

Les murs anciens en pierre apparente seront préservés et restaurés à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publicsDans les opérations d'ensemble

La réfection des clôtures devra se faire conformément à la clôture d'origine du premier permis de construire.

Hors opérations d'ensemble

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :



- de haies végétales doublées ou non d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre il est recommandé de positionner le grillage derrière la haie, non visible du domaine public.
- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'un mur en pierre de pays apparente ou de parement de type meulière ou pierre de pays



Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Toutefois, en cas de clôture située dans le prolongement d'un mur ancien en pierre apparente, la clôture nouvelle pourra être constituée d'un mur en pierre apparente. Si la hauteur du mur mitoyen ne respecte pas la hauteur maximale de 2 mètres autorisée, la nouvelle clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne existante.

La largeur des portails ne pourra pas excéder 4 mètres

En limite séparative

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat 0,2 place visiteur par logement pour les opérations de 4 logements et plus
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Restauration	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Crèche 10 berceaux : 4 places Crèche 40 berceaux : 11 places Halte-garderie 20 places : 5 places Maison des assistances maternelles de 16 places : 6 places Établissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes *
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul de surface exigible se fait par tranche entière entamée.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

Les rampes d'accès ne pourront pas excéder 10% dans les 4 premiers mètres mesurés depuis l'alignement.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée dans les secteurs où l'infiltration est possible. L'objectif est de tendre vers un rejet nul au réseau. Les règles suivantes seront appliquées :

1. Retenir les pluies courantes :
 - Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
 - S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« La zone UD correspond à un petit secteur résidentiel à dominante d’habitat collectif qui s’est développé de façon ponctuelle le long de la RD 636. »

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s’effectue l’accueil d’une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X1 : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car ...).

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas de division les règles s'appliquent lot par lot.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus, sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Le long de la RD 636 les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Le long des autres voies et emprises publiques les constructions s'implanteront à une distance de 6 mètres minimum.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives*.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade d'une des constructions comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m².

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette de couleurs de la Ville de Rubelles annexée au présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Façades

Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faitage.

Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes de toiture des vérandas.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 114 cm x 118 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Verrières

Les verrières métalliques en toiture seront de forme simple et devront faire partie intégrante de l'architecture d'ensemble de la construction et seront de teinte sombre. Il s'agira d'une véritable verrière unitaire et non d'une succession de châssis vitrés de toit.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales**Conception bioclimatique**

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit préserver 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement), par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public d'eaux pluviales, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un dessableur – débourbeur.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Les arbres remarquables

Sans objet

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – Trame verte

Sans objet

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoépuration ou débouilleur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

En bordure des voies et des places publiques

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- de haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre.
- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- ou d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

En limite séparative

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une sera couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat 0,2 place visiteurs par logement pour les opérations de 4 logements et plus
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes *
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

L'espace pour le stationnement des vélos peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul des aires de stationnement pour les vélos se fait par tranche entière entamée.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	
Commerces et activités de service	
Équipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée dans les secteurs où l'infiltration est possible. L'objectif est de tendre vers un rejet nul au réseau. Les règles suivantes seront appliquées :

1. Retenir les pluies courantes :
 - Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
 - S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.
2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« La zone **UE** correspond au quartier en cours d'aménagement dans le périmètre de la ZAC des Trois Noyers

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A condition que la superficie minimale ne soit pas inférieure à 30 m², que le nombre de logements dont la superficie est inférieure à 40 m² ne représente pas plus de 10% de chaque opération et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car ...).

Sont également interdites les activités suivantes :

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

Les carrières

Les garages collectifs de caravanes et de camping-car.

Les dépôts de toute nature

Les décharges

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'ensemble des logements de la zone devra comprendre 30% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 13,5 m

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est fixée à 5 mètres maximum.

La hauteur des abris de jardin est fixée à 2,5 mètres maximum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU : Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU la hauteur doit restée inchangée.

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies le retrait minimal se calcule uniquement sur la limite de la voie d'accès.

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Les piscines de plein air devront respecter un retrait de l'alignement d'un minimum de 2 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes la distance à l'alignement restera inchangée.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci sera d'un minimum de :

- . 4,00 mètres quand la façade comporte des ouvertures.
- . 2,50 mètres pour :
 - o les façades aveugles,
 - o les façades ne comportant que des ouvertures opaques fixes,
 - o les façades dont l'allège des ouvertures est supérieure à 1,80 m,
 - o les façades dont la surface des ouvertures est inférieure à 0,40m² chacune.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU la distance aux limites séparatives devra restée inchangée.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU qui ne respectent pas les règles de distance minimales énoncées ci-dessous :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée.

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété comportant des ouvertures devront respecter les marges de recul suivantes au moins égales :

- minimum de 8 mètres
- Cette distance est de 5 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine au rez-de-chaussée.
- 2,5 m entre deux annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

En cas d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les façades et toitures devront s'harmoniser avec celles de la construction existante en respectant les formes, proportions et matériaux.

Façades

Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates d'aspect vieilles et bruniées, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 114 cm x 118 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles depuis la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles seront conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m² pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m² pour les autres bâtiments.

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation

Gestion des déchets

Les constructions seront conformes aux règles du gestionnaire des déchets.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 60% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient biotope supérieur ou égal à 0,4.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30%.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m².

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Aires de stationnement

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – trame verte

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

La réhabilitation d'une clôture existante à la date d'approbation du présent PLU devra être réalisée à l'identique de celle d'origine de l'opération.

Toute nouvelle clôture devra respecter les règles ci-dessous

En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées soit :

- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille métallique à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage éventuellement occultée par un festonnage ou des lames ou une palissade en bois

La largeur des portails ne pourra pas excéder 3 mètres

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublés d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente, ou à pierre vue ou en maçonnerie recouvert d'un enduit
- Soit d'une palissade en bois

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 150 m² de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées, à l'exception des constructions ne comprenant pas plus de 3 logements. Dans ce cas, il n'est pas demandé de dégagement.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio et T2 : 1 place T3 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres Crèche 10 berceaux : 4 places Crèche 40 berceaux : 11 places Halte-garderie 20 places : 5 places Maison des assistances maternelles de 16 places : 6 places
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes *
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Équipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité ou dont la viabilité est prévue dans la cadre d'un projet d'aménagement à la charge du bénéficiaire ou le cas échéant dans le cadre d'un projet urbain partenarial

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

Les appendices d'accès à la voie publique sont interdits.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement ou du document d'autorisation en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

1. Retenir les pluies courantes :

- Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
- S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...)

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UF** correspond au secteur à dominante pavillonnaire situé à l'extrême est du territoire communal, en limite des espaces agricoles de la commune de Maincy. Elle est composée de constructions implantées au coup par coup après division foncière. »

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X ²
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, camping car...).

X² : à condition que les bureaux soient le complément de l'habitation et situés dans le même volume

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas de division les règles s'appliquent lot par lot.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus, sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtiage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus seul l'aménagement est autorisé et l'extension à condition que la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur autorisée.

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes en bon état à la date d'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les annexes n'excédant pas 15 m² de surface de plancher;
- Les piscines de plein air

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives*.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum au droit des limites séparatives).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade d'une des constructions comporte une ouverture ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m².

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette de couleurs de la Ville de Rubelles annexée au présent règlement.

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faitage.

Forme et pente

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 114 cm x 118 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Verrières

Les verrières métalliques en toiture seront de forme simple et devront faire partie intégrante de l'architecture d'ensemble de la construction et seront de teinte sombre. Il s'agira d'une véritable verrière unitaire et non d'une succession de châssis vitrés de toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes de toiture des vérandas.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles depuis la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En cas de terrain en pente, des études de sol devront être réalisées et les conditions techniques liées au terrain devront être réunies lors d'un projet de construction.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, aux bureaux) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire.

Pour toute maison individuelle, lorsqu'il est prévu que le ramassage des déchets soit effectué devant la maison, une surface au sol d'au moins 1 m² permettant le positionnement d'au moins deux bacs roulants est identifiable dans les dépendances (abri, garage, ...).

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 40 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,7.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 60%.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

- Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.
- Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).
- Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Les espaces paysagers protégés – Trame verte

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

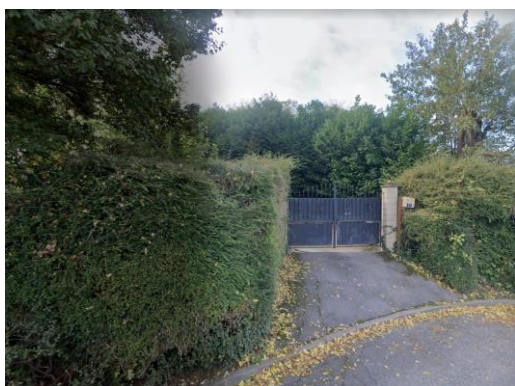
Les murs anciens en pierre apparente seront préservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures existantes pourront être réhabilitées à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées de haies végétales doublées ou non d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre.



Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Toutefois, en cas de clôture située dans le prolongement d'un mur ancien en pierre apparente, la clôture nouvelle pourra être constituée d'un mur en pierre apparente. Si la hauteur du mur mitoyen ne respecte pas la hauteur maximale de 2 mètres autorisée, la nouvelle clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne existante.

La largeur des portails ne pourra pas excéder 4 mètres.

En limite séparative

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage n'excédant pas 1,60 mètre.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	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	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SDP
Commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Equipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

Les rampes d'accès ne pourront pas excéder 10% dans les 4 premiers mètres mesurés depuis l'alignement.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée dans les secteurs où l'infiltration est possible. L'objectif est de tendre vers un rejet nul au réseau. Les règles suivantes seront appliquées :

1. Retenir les pluies courantes :

- Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
- S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UX** correspond à la zone d’activités économique Saint-Nicolas

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X ²
	Cinéma	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ³
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X ³
	Entrepôt			X ³
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site.

X² : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et à l'accueil des caravanes.

X³ : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale des terrains.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 16 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

Implantation des constructions

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 6 mètres minimum

Dispositions spécifiques aux abords des voies départementales :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 10 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Au changement de destination, à l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Elles s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ($L=H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins la moitié de la hauteur ($H/2$) de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles de distances minimales énoncées ci-dessus :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faitage.

Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Ouvertures et percements

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visibles sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m² pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m² pour les autres bâtiments.

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (*cf. annexes du présent règlement*).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 20%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking. .

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public d'eaux pluviales, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un dessableur – débourbeur.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m².

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Sans objet

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiés. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. L'obturation est interdite.

En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique,
- ou d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La largeur des portails ne pourra pas excéder 5 mètres.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublés d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

d. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m² de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Toute place de stationnement des véhicules motorisés non couverte doit être traitée de manière perméable.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Restauration	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe
		Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SDP totale inférieure ou égale à 1000 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de SDP SDP totale supérieure à 1000 m ² : 1 place par tranche de 120 m ² de SDP
	Entrepôt	SDP totale inférieure ou égale à 3000 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² de SDP SDP totale supérieure à 3000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² de SDP
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SdP
Constructions destinées aux commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Industrie	1 place pour 10 employés
Constructions d'équipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Equipements publics</u> : 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 places pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité ou dont la viabilité est prévue dans la cadre d'un projet d'aménagement à la charge du bénéficiaire ou le cas échéant dans le cadre d'un projet urbain partenarial

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration, conformément aux dispositions des articles R.111-8 et suivants du code de l'urbanisme, et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet de la part de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

1. Retenir les pluies courantes :
 - Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
 - S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.
2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone A** correspond aux espaces cultivés ou ouverts de la commune situés à l’ouest et au nord du territoire communal ces secteurs sont à préserver en raison de leurs potentiels agronomique, économique et paysager.

- [...] »

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X1 : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Pour les logements de l'exploitant, l'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être réalisées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et de 75 mètres au minimum le long de la RD 636 et 471, à l'exception des bâtiments agricoles et forestiers.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'un mètre.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum mesurée depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au présent règlement.

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les panneaux solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m² pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m² pour les autres bâtiments.

Pour toutes les constructions nouvelles, le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) sera systématiquement favorisé (production de chaleur ou d'électricité).

Récupération des eaux pluviales

Toutes les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) dimensionné suivant les usages des exploitations agricoles pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (*cf. annexes du présent règlement*).

Les exploitations agricoles doivent prévoir la valorisation de leurs déchets agricoles en filière courte (compostage in situ ou à proximité, micro-méthanisation...).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les haies ou bosquets composites, mélangeant arbres de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doivent être maintenus, remplacés ou créés aux abords directs des constructions destinées à l'exploitation agricole.

Les surfaces réservées aux espaces verts doivent couvrir une superficie égale à 50% du terrain d'assiette du projet. Les circulations et surfaces de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage.

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 g) du même code qui stipule :

« Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 »

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau.

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

En limites des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur calculés à partir du point le plus haut du sol naturel.

Elles seront composées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

Elles doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage. Elles doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

d. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature devra être assuré en dehors de la voie publique.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès riverain sur les RD 471, Rd 82 et RD 636 est interdit.

b. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet dans le réseau d'assainissement limité à 1L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« **La zones N** correspond aux espaces naturels et boisés de la commune qui entourent le bourg historique à l'ouest, au nord et à l'est [...] »

La zone N comprend un secteur, le secteur Na considéré comme un secteur de Taille et Capacité Limités (STECAL), qui correspond à la ferme située à l'entrée nord du village qui pourrait être amené à changer de destination et à évoluer dans le respect du site et des paysages.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, l'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont soumis à autorisation de défrichement et autorisés sous réserve de réduire autant que possible l'impact environnemental et de garantir le retour de ces espaces à une vocation naturelle et boisée.

Dans le secteur Na

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ¹
	Restauration			X ¹
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X ¹
	Autres équipements recevant du public			X ¹
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X ¹
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A condition d'être strictement nécessaire à l'activité principale.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Na

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur doit rester inchangée.

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone N

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessous à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na

Le long des voiries classées à grande circulation les constructions nouvelles s'implanteront avec un retrait :

- d'au moins 75 mètres de l'axe des RD 471 et 636
- d'au moins 100 mètres de la RD 605.

Le long des autres voies les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 15 mètres minimum.

Dans le secteur Na

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Na

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone N

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 15 mètres minimum mesurée depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au présent règlement.

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Dispositions diverses

Les citernes, les antennes extérieures, paraboliques ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les panneaux solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public. Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs devront être impérativement intégrés au bâti ou dans une annexe. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et entre les espaces privés ; ils devront être posés au sol ou masqués à la vue sous les toitures ou intégrés dans un bâti isolé et faire l'objet d'une protection phonique.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Bâti, clôture et portail

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU et listés en annexe du présent règlement, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Performances énergétiques et environnementales

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. *Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m² pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m² pour les autres bâtiments.

Pour toutes les constructions nouvelles, le recours à une énergie renouvelable ou de récupération (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).

Récupération des eaux pluviales

Toutes les constructions neuves (y compris les exploitations forestières) doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. *annexes du présent règlement*).

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règles

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatibles avec le site.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus et devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 80 m².

Aires de stationnement

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les places de stationnement dans une aire collective doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent de plus, comporter un arbre pour 3 places de stationnement ; ces arbres devront être judicieusement implantés dans la composition d'ensemble du parking.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Les arbres remarquables

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'essence similaire ou de même développement.

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10 mètres depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – trame verte

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Les espaces paysagers protégés – trame bleue

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Il convient de choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau sont interdits :

- Les comblements, affouillements, exhaussements
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiés. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoépuration ou débouilleur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture ou nouveau portail devra être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture pourra présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux murs en pierre de pays.

En limites des voies et des espaces publics

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur calculés à partir du point le plus haut du sol naturel.

Elles seront composées de haies végétales doublées ou non d'un grillage. Elles doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Toutefois, en cas de clôture située dans le prolongement d'un mur ancien en pierre apparente, la clôture nouvelle pourra être constituée d'un mur en pierre apparente. Si la hauteur du mur mitoyen ne respecte pas la hauteur maximale de 2 mètres autorisée, la nouvelle clôture pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne existante.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage. Elles doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

d. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le secteur Na

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m² de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Dans le cas où les places réalisées ne sont pas couvertes, elles devront faire l'objet d'un traitement perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire par l'intérieur de la propriété, et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SD
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SD
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Normes de stationnement pour les vélos :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SdP
Constructions destinées aux commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Constructions d'équipement publics ou d'intérêt collectif	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès riverain sur les RD 471, RD 82 et RD 636 est interdit.

B) DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet dans le réseau d'assainissement limité à 1L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.