PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE MAUREPAS

REGLEMENT

S O M M A I R E

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- *Chapitre 1: Zone UA: zone de diversité urbaine*
- *Chapitre 2: Zone UB: zone d'habitat collectif et individuel*
- *Chapitre 3: Zone UL: zone de confortation des équipements*
- *Chapitre 4: Zone UI: zone d'activités et d'emplois*
- *Chapitre 5: Zone UV: espace urbain végétalisé.*

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- *Chapitre 1: Zone A: zone d'activité agricole*

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
- *Chapitre 1: Zone N: zone naturelle à protéger*

En annexes au règlement :

- **Guide architectural et lexique**
- **liste et notice emplacements réservés**
- **liste espaces verts à protéger**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent hors dispositions particulières spécifiées dans les zones urbaines, agricoles et naturelles des titres II, III et IV du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement sont établies en application des dispositions du code de l'urbanisme et en particulier des dispositions des articles L 123-1, R 123-9 et A 123-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique sur le territoire de la commune de Maurepas.

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Maurepas les objectifs fixés par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation que le P.L.U. définit dans certains secteurs.
Le P.L.U. est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de définir l'occupation et l'utilisation des sols du territoire communal en complément des documents graphiques dont ils sont indissociables.

Elles s'imposent sans préjudice des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation et l'utilisation des sols qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

1. Les dispositions d'ordre public des Règles Générales d'Urbanisme telles qu'elles sont énumérées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :
   - Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
   - Article R 111-4 : relatif à la conservation et à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
   - Article R 111-5 : relatif à la desserte et à l'accès des constructions ;
   - Article R 111-6 : relatif aux normes de stationnements ;
   - Article R 111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement ;
   - Article R 111-21 : relatif au respect du patrimoine urbain, naturel, paysager et historique.

2. Les périmètres visés à l'article R 123-13 du code de l'urbanisme ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (notamment, périmètres du droit de préemption urbain, périmètres d'étude et d'aménagement délimités en application des dispositions de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, périmètre de préemption des espaces naturels sensibles en application des dispositions de l'article L 142-3 du code de l'urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels a été institué un Programme d'aménagement d'ensemble en application des dispositions de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme…..). Ces périmètres sont répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier de P.L.U.

3. Les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier de P.L.U. qui comprend la liste des servitudes et leur inscription sur le territoire communal.

4. Le règlement sanitaire départemental.

5. Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement et de distribution d'énergie des constructions.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en cinq grandes zones urbaines elles-mêmes divisées en secteurs, une zone agricole et une zone naturelle à protéger. Il délimite en outre une série d'emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'équipements publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger et à créer.

1. **Les zones urbaines** dans lesquelles la capacité des équipements publics permet d'accueillir immédiatement des constructions sont repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre « U ». Ces zones sont les suivantes :

   - **Zone UA: zone de diversification urbaine**
     - Zone UAa : secteur d'hébergement (hôtel, résidence étudiante) du centre ville
     - Zone UAb : centre-ville, secteurs collectifs, commerces et services
   - **Zone UB : zone dominée par l'habitat (collectif et individuel)**
     - Zone UBa : secteurs piétonniers (rue de Brie, place du Doubs)
     - Zone UBb : ensemble homogènes d'habitat individuel groupé
     - Zone UBc : habitat individuel isolé
     - Zone UBd : habitat individuel le long des rues
     - Zone UBe : quartier d'habitat individuel sur grands parcellaires
   - **Zone UL: zone de confortation des équipements publics et collectifs**
   - **Zone UI: zone d'activités et d'emplois**
     - Secteur UIa : hôtel, bureaux, activités artisanat.
     - Secteur UIb : distribution d'hydrocarbures
     - Secteur UIc : secteur dédié aux activités commerciales et de loisirs
     - Secteur UId : loisirs et complexes cinématographiques
     - Secteur UIe : activités diverses
   - **Zone UV: zone verte urbaine**
     - Secteur UVa : secteur des équipements ouverts et espaces vert publics et collectifs
     - Secteur UVb : secteur de régulation du ru de la Mauldre

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre II du présent règlement.

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en introduction du règlement de chaque zone.

Chaque chapitre comporte un corps de règles réparties en quatorze articles, conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ;
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public ;
Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles ;
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
Article 9 - Emprise au sol des constructions ;
Article 10 - Hauteur maximale des constructions ;
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
Article 14 - Coefficient d'occupation des sols.

1. **Les zones agricoles** destinées à l'activité agricole et aux constructions qui lui sont liées, compte tenu du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles concernées. Ces zones sont repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre « A ». Ces zones sont les suivantes :

   Zone A: zone d'activité agricole

   Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le Titre III du présent règlement.

2. **Les zones naturelles et forestières,** protégées en raison de la qualité des sites et des milieux et de leur intérêt écologique. Ces zones sont repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre « N ». Ces zones sont les suivantes :

   Zone N: zone naturelle à protéger

   Zone Nj : secteur dédié à l'implantation de jardins familiaux

   Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le Titre IV du présent règlement.

4. **Les emplacements réservés**.
   Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. (plan spécifique n° 3.0) par une hachure fine conformément à la légende et sont énumérés sur une liste et notice intégrées au document graphique, reportées en annexe au présent règlement.

5. **Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger et à créer**.
   Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un quadrillage et sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

6. **Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger,** régis par l'article L 123-1-5 7°, répertoriés dans le document 6 – annexes du PLU.

7. **La lisière du bois de Maurepas, par mesure de protection des massifs de plus de 100 hectares, interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif.** Reports de cette limite et de celle des sites urbains

constitués sont faites au plan de zonage n° 5.0 – Plan des limites de protection des massifs forestiers afin de définir les limites de l'urbanisation par rapport à la lisière.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES SUR BATIMENTS EXISTANTS

En application des dispositions de l'article L 123-1 (alinéa 7) du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées, et ce dès lors que ces adaptations mineures sont limitées et font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente (conditions fixées par les articles R 421-15, R 421-18 et R 421-29 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application des articles 3 à 13 de chacun des chapitres du Titre II du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – BATIMENTS SINISTRES

Les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme sont applicables.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones.

ARTICLE 7 – OPERATION D'ENSEMBLE

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme est applicable.

ARTICLE 8 – CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de P.L.U.. Ces tronçons ont été définis par l'arrêté préfectoral n°00.255/DUEL du 10 octobre 2000 qui abroge et remplace

l'arrêté préfectoral n°81-395 du 27 août 1981 modifié par l'arrêté n°81-510 du 4 décembre 1981.

Les constructions situées dans une bande allant de 30 m à 300 m (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

ARTICLE 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de la commune.

Le branchement sur le réseau d'eau potable pourra être interdit sur toute source d'alimentation rendue nécessaire pour le nettoyage de la voirie ainsi que pour l'arrosage de toutes plantations, qu'elles soient situées dans des espaces privatifs ou des espaces collectifs ou publics.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour palier à d'éventuels retours vers celui-ci.

II - Assainissement

Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, un avis du gestionnaire de réseaux d'assainissement, le S.I.A.C. (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Courance) ou le S.I.A.R.N.C. (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) selon le secteur et la commune.

Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel, en zone d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe. Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif des syndicats compétents en fonction de la localisation du projet (S.IA.C. ou S.I.A.R.N.C.).
A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau d'assainissement doivent figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.

Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans les réseaux collectifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R 111-8 à R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les eaux usées rejetées dans le réseau public de collecte doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.

Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débourbage – déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Eaux pluviales :

Dispositions générales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.
Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, etc…), protection incendie, borne de puisage…

A défaut, les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif du S.I.A.C., du S.I.A.R.N.C., de la commune, du S.A.G.E. de la Mauldre (en particulier selon la délibération de la commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et le cahier d'application en annexes du PLU de Maurepas (document n°6), fixant des limitations au ruissellement (1l/s/ha).

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées… - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé par la réglementation en vigueur sur la commune de Maurepas (1l/s/ha).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement adapté.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagements seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.

Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, stationnements et autres revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…

Dispositions particulières :

Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulaire, déshuilage…

Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bâche destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage d'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

III – Réseaux divers – électricité – téléphone - télédistribution

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble…), depuis le domaine public.
Le point de raccordement sera situé en limite de propriété privée-publique.

Energie : en application des dispositions de l'article L 123-1 14° du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pourra être recommandée comme la géothermie ou le recours à l'utilisation de l'énergie solaire ou photovoltaïque.

IV – Stockage et collecte des déchets urbains

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire et à autorisation d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol ou enterrés, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble situées en rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées, au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, etc) et des proportions particulières des percements le cas échéant ;
- de la volumétrie générale des toitures.

Dispositions générales

La qualité urbanistique, architecturale, paysagère et d'usage, tant des espaces publics que des espaces privatifs, est un objectif prioritaire du PADD et du PLU.
La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés devront permettre la réalisation de cet objectif, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

La signalétique (enseignes et autres dispositifs) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement de publicité local approuvé).

En cas d'isolation des murs par l'extérieur, il sera admis une épaisseur de 30 cm maximum, par rapport au nu des façades existantes, indépendamment des autres règles à appliquer, propres à chaque zone.

Toitures

Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).
Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
Les panneaux solaires de toiture devront être intégrés à la toiture dans la mesure du possible, non débordants

Les toitures terrasses sont autorisées.
Il est autorisé sur toitures terrasses et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Les toits à double pente sont autorisés.
Pour les toits à double pentes, il sera privilégié une pente variant entre 35° et 45°, hors toitures terrasses.
En cas de toits à pentes, les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Pour les constructions non destinées à l'habitation, les toitures peuvent être à une seule pente, et varier entre 15° et 45°, ou en toits terrasses.

En cas de réfection d'une couverture existante, il sera admis le dépassement de 30 cm par rapport à la hauteur prescrite dans le règlement de zone correspondant à la construction afin de garantir la mise en œuvre de matériaux isolants et performants.

Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à l'amélioration des performances énergétiques et à l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
(Rappel du décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, JO du 13 juillet 2011 ; art R 111-50 pour l'application de l'article L 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont : - Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ; - Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ; Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ; Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; - Les pompes à chaleur ; - Les brise-soleils).

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans des ensembles homogènes.
Les murs-pignons mitoyens ou non : les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte ; de même les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

En cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment pour en améliorer les performances énergétiques, celle-ci ne devra pas porter atteinte à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions avoisinantes. Une réflexion sur le traitement architectural des façades concernées devra être jointe à la déclaration préalable de travaux ou à un permis de construire.

Soubassements

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur au moins un niveau, en accord avec celui des constructions voisines.

- Afin de permettre ou favoriser ou faciliter l'installation d'activités, de services et autres destinations hors habitation / logement en rez-de-chaussée des constructions sur voie publique, il pourra être imposé une hauteur minimum de 3,20 mètres libre sous poutre ; elle pourra être augmentée pour être en accord avec celle des bâtiments voisins.
- Les portes d'accès aux parcs de stationnement et les sas ouverts sur voie doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents.
- Les rampes d'accès au garage doivent être intégrées à la composition architecturale des constructions.

Saillies sur voies

Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi conseillé de doter les

façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.
La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

– Saillies sur rez-de-chaussée

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise à une hauteur de 3,20 mètres maximum au-dessus du niveau du trottoir, cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.
- Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situé à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées et les accès aux constructions.

– Saillies sur bâtiment, au-dessus du rez-de-chaussée, soit à une hauteur supérieure à 3,20 mètres par rapport au niveau de la rue.

Eléments de modénature
Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...) sont admises.

Balcons et ouvrages assimilés

- La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées sud-est, sud et sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleils, est admise à partir d'une hauteur de 3,20 mètres au dessus du niveau du trottoir, si elles n'excédent pas en encorbellement 1,50 mètre ;
- Dans le cas des bâtiments implantés en retrait de l'alignement, ces encorbellements peuvent être portés à 2 mètres, sans toutefois surplomber la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

Les coffres de volets roulants ne peuvent être disposés en saillie par rapport au plan de la façade.
Les climatiseurs ne doivent être implantés en saillie sur la construction.
Les porches d'entrées agrémentés de colonnades sont proscrits.

Délimitation entre espace public et espace privé / clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures bordant les voies publiques ou privées, les limites séparatives pourront comporter une partie pleine maçonnée en partie basse d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontée ou non de tout dispositif ajouré ou arboré, sauf dispositions contraires du présent règlement.
Les clôtures doivent être constituées soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage.
Dans le cas de constructions abritant des activités, la hauteur de la clôture peut atteindre au plus 2 mètres dont 0,90 mètre pour les parties pleines ou le mur bahut.

Les clôtures opaques constituées, sur toute leur hauteur, de plaques préfabriquées entre potelets, de briques creuses ou parpaings enduits ou non, de tôle ondulée ou nervurée, de plaques de fibrociment, de pailles, roseaux, paillons, bâches plastiques sont interdites.

La hauteur de clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.
Toutefois, dans le souci d'obtenir de la nouvelle clôture une meilleure insertion dans le contexte architectural, urbain et / ou paysager - et pour ce seul motif - une hauteur ne respectant pas strictement les règles précédemment énoncées pourra être admise, en raison notamment de la localisation de l'unité foncière (angle de deux rues...), des caractères de la voie le long de laquelle est édifiée la clôture (nature et importance du trafic par exemple) ou de l'organisation du projet (retraits de faible ampleur, raccordement sur une clôture voisine).
Les clôtures devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.

L'absence de clôture est admise. Si elles sont prévues, le dossier de permis ou de déclaration comportera leur dessin.

Le maintien des haies vives existantes en clôture est obligatoire.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles répondent à la définition suivante :
« Construction d'une pièce ou d'une galerie à structure légère vitrée en façade au minimum, édifiée en rez-de-chaussée et prenant appui sur une façade de la maison. Les pignons des vérandas, situés en limites séparatives ou à moins de 2,5 mètres, devront être édifiés soit en verre imprimé granité, soit en matériaux opaques, soit en murs pleins ».

Un guide architectural est annexé au règlement (Document n° 3 – Règlement). Le concepteur de tout projet doit s'y conformer.

ARTICLE 11 STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est fait application des dispositions suivantes sauf dérogations prévues au règlement de chaque zone.

Dispositions générales

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues) suivant les règles définies dans le présent article.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des poids lourds de plus de 3,5 tonnes) y compris les accès est de 25 m² pour 1 place de stationnement, à titre indicatif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, de transformation et de changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Stationnement des véhicules à moteur

- Normes de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 65 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement maximum au-delà de cette surface de plancher ;
- Pour les constructions de logements sociaux conventionnés avec l'Etat, 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;
- Pour les résidences étudiants, centres d'hébergement : 1 place pour 3 chambres ou logements ;
- Pour les constructions d'établissement de santé et d'hébergement de personnes âgées, 1 place pour 3 lits ;
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les restaurants, cafés, bars : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher destinée à l'accueil du public ;
- Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
- Pour les équipements publics : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement ;
- Pour les complexes cinématographiques : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

– Non réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

– Limitation du ruissellement des aires de stationnement

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement supérieures à 1 000 m² doivent être gérées dans le respect des limitations de 1l/s/ha conformément aux documents figurants aux annexes eaux pluviales du PLU, selon normes de la Commission Locale de l'Eau.

Stationnement des deux roues.

Toute construction de logement collectif de plus de 4 logements devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux deux roues, calculé sur la base de 0,5 m² minimum par logement pour les vélos et 0,5 m² minimum par logement pour les autres deux roues.

Les surfaces affectées au stationnement des deux roues sont couvertes et équipées de dispositifs de stationnement adaptés.

En complément, dans les ensembles de plus de 10 logements, il sera créé, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces de parcs de stationnement sera affectée au stationnement vélo, calculé sur la base de 2% de la surface de plancher des constructions et 10 m² de stationnement par salle de classe pour les établissements d'enseignement secondaire.

Dispositions particulières

1. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.
2. Les places de stationnement commandées (places doubles) liées à un logement devront avoir au moins une place de premier rang par logement.
3. Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.
4. En cas de changement de destination, les besoins en stationnement générés par la nouvelle destination devront être intégralement satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou d'une partie des places préexistantes conservées. Le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposé par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs. En ce qui concerne les extensions, seules celles dont la surface est supérieure ou égale à 40 m² de surface de plancher sont concernées.
   Les établissements hôteliers doivent disposer d'aire de dépose et de stationnement pour autocars.

ARTICLE 12 : BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Le patrimoine architectural, urbain et paysager constitue un des indicateurs de la qualité urbaine. Il contribue en particulier à consolider l'identité et la singularité du territoire communal. Il en résulte que le patrimoine (bâtiment, site, alignement), identifié doit être préservé. De plus, toute action ou opération le concernant, doit contribuer à sa valorisation.

Préalablement à tout projet concernant un des éléments du patrimoine mentionné précédemment il pourra être procédé à une évaluation des capacités techniques, architecturales et constructives du bâtiment en vue de sa transformation, son adaptation ou sa modernisation pour l'accueil de programmes ou de fonctions nouvelles.

Le document graphique du plan local d'urbanisme protège au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme plusieurs éléments :

- des éléments du patrimoine bâti (bâtiments à préserver) ;
- des éléments de végétation à valeur paysagère (espaces verts protégés).

Les bâtiments à préserver

Le document graphique identifie des immeubles que le PLU protège en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.
Le règlement graphique recense ces immeubles.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur ou dans ces bâtiments protégés sont admis dès lors qu'ils sont connus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent son intérêt architectural, patrimonial ou urbain.

Les espaces verts à protéger (E.V.P.)

Les espaces verts à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ils sont répertoriés en annexe du présent règlement avec l'indication de leurs superficies parcellaires. Les emprises végétalisées existantes ou à créer sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre ;
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;
- elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Pour l'application de ces conditions, certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc).

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Les plantations aux racines traçantes sont interdites du fait des dégâts occasionnés aux réseaux et fondations.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

ARTICLE 13 – RAPPEL DE PROCEDURE

L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au Droit de Préemption Urbain conformément à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme.
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable hors des zones U (cf. L 130-1 du code de l'urbanisme).
Le classement en espace boisé classé interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).