Département de l'Essonne
Arrondissement d'Evry
Canton Yerres-Brunoy

Nombre de membres composant
Le Conseil municipal 35
Membres en exercice 35
Présents à la séance 28

OBJET :

Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme (PLU)

COMMUNE DE YERRES

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance ordinaire du 30 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le trente juin, le Conseil municipal de Yerres légalement convoqué le vingt-quatre juin deux mille vingt-deux, s'est assemblé salle de l'Orangerie de la Grange au Bois, sous la présidence de M. Olivier CLODONG, Maire.

Etaient présents :
M. Olivier CLODONG, Maire, Mme Nicole LAMOTH, M. Fabrice GAUDUFFE, Mme Gaëlle BOUGEROL, M. Gilles CARBONNET, Mme Jocelyne FALCONNIER, M. Didier LE COZ, Mme Laëtitia DOROT, M. Jean-Claude LE ROUX, Adjoints au Maire, Mme Vannina ETTORI, M. Nicolas DUPONT-AIGNAN, M. Alexandre DUMONT, M. Jean-Moïse VENEROSY, M. Jean-Paul REGEASSE, Mme Carole PELLISSON, M. Jean-François CARO, Mme Audrey WACQUIEZ-CORMONT, Mme Emilie SPONVILLE, M. Guy CLUZEL, Mme Victoire REFALO (présente à 19 h 56, à partir du point n° 10), M. Denis ADAM, Mme Vanessa MAZEAU, M. Cyril MERTENS, Mme Marie-Christine ROBILLARD, M. Rémy PETIT, M. Jérôme RITTLING, Mme Claire CHARANSONNET, M. Romain SARRASIN, M. Bernard TARKALI, Conseillers Municipaux.

Absents excusés et représentés :
Mme Danielle ROUSSEAU-NUSBAUM donne pouvoir à M. Fabrice GAUDUFFE
Mme Dominique RENONCIAT donne pouvoir à Mme Gaëlle BOUGEROL
Mme Anne-Laure GUIBERT donne pouvoir à Mme Jocelyne FALCONNIER
M. Gérard BOUTHIER donne pouvoir à M. Jean-Claude LE ROUX
M. Bernard NUSBAUM donne pouvoir à M. Didier LE COZ
Mme Victoire REFALO donne pouvoir à Mme Laëtitia DOROT, jusqu'au vote du point n° 9 inclus
Mme Fabienne GABBANELLI donne pouvoir à M. Jérôme RITTLING

Secrétaire de séance : M. Guy CLUZEL

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

YERRES

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2022

DELIBERATION N° 2022/06/304

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme (PLU)

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40 et L.153-45 et suivants,

VU le Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération n° 2011/06/506 du Conseil municipal du 23 juin 2011,

VU la modification n° 1 approuvée par délibération n° 2012/06/653 du Conseil municipal du 28 juin 2012,

VU la modification n° 2 approuvée par délibération n° 2013/05/791 du Conseil municipal du 31 mai 2013,

VU le Plan local d'Urbanisme mis à jour par arrêté municipal n° 2016-87 (série A) du 1er mars 2016,

VU le Plan local d'Urbanisme mis à jour par arrêté municipal n° 2016-166 (série A) du 19 mai 2016,

VU le Plan local d'Urbanisme mis à jour par arrêté municipal n° 2016-281 (série A) du 30 juin 2016,

VU la révision générale du Plan local d'Urbanisme prescrite par délibération n° 2018/03/645 du Conseil municipal du 29 mars 2018,

VU le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) révisé, acté par délibération n° 2018/12/749 du Conseil municipal du 13 décembre 2018,

VU la modification n° 3 approuvée par délibération n° 2019/09/822 du Conseil municipal du 23 septembre 2019,

VU l'arrêté 2021/484 (Série A) du 10 décembre 2021 relatif à la prescription du projet de modification n° 1 du Plan local d'Urbanisme,

VU la décision délibérée n° MRAe DFIF-2022-009 du 10 février 2022, la MRAe dispensant d'évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du Plan local d'Urbanisme de Yerres après examen cas par cas,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

VU les modalités de concertation relatives au projet de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme fixées par délibération n° 2022/02/268 en date du 24 février 2022,
CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme (PLU) engagée, a pour but une meilleure cohérence des règles de la zone UE et porte sur les ajustements et adaptations suivants :

- modification de l'article UE 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques,
- modification de l'article UE 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- modification de l'article UE 10 : la hauteur maximale des constructions,
- modification de l'article UE 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,

CONSIDERANT que les dispositions réglementaires modifiées par la présente procédure permettront d'accompagner les projets sur les axes structurants de la Ville, notamment en permettant une meilleure intégration au tissu urbain existant et en offrant une architecture de qualité,

CONSIDERANT que le projet permettra également de structurer, d'un point de vue urbain, la rue du Maréchal Juin qui constitue un axe majeur reliant le centre-ville et la gare, offrant ainsi de belles visibilités aux locaux dédiés à la santé et aux commerces envisagés dans le cadre des projets immobiliers en lieu et place de la station d'essence désaffectée et de la parcelle dite « Flamboyants »,

CONSIDERANT que les personnes publiques associées ont été consultées conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et suivants et L.153-40 et suivants du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le Conseil municipal a fixé les modalités de concertation avec la population, comme suit :

- mise à disposition du dossier et ouverture d'un registre permettant de recueillir les observations du public pendant une période de 1 mois,
- consultable pendant toute la période de mise à disposition du public, au service urbanisme, 22 rue Mont Griffon aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi de 13h30 à 19h00, mercredi de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 13h30 à 17h30 et sur le site Internet de la ville (www.yerres.fr),
- consignation des observations sur le registre déposé au service urbanisme ou adressées par écrit à l'adresse suivante : serviceurbanisme@yerres.fr,

CONSIDERANT que ces dispositions de mise à disposition du public ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et ont bien été respectées,

CONSIDERANT que la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 1 a eu lieu du 25 avril au 25 mai 2022,

CONSIDERANT que les remarques formulées par les personnes publiques associées et par le public ne remettent pas en cause les différents objectifs de la présente modification simplifiée et n'appellent pas de modification du projet,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

CONSIDERANT le bilan de mise à disposition favorable dressé par Monsieur le Maire, attestant du bon déroulement de la mise à disposition et de la non-opposition du public et des personnes publiques associées,

CONSIDERANT le dossier de modification simplifiée n° 1 tel que présenté lors de la mise à disposition en prenant en compte l'erreur matérielle constatée et annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que cette erreur de forme concerne le règlement de la zone UE, et son article UE 7-1-1 : les implantations en retrait doivent respecter les dispositions figurant à l'article 7-1-3 et non 7-1-4,

APRES en avoir délibéré,

VU l'avis de la Commission Travaux, Urbanisme, Environnement, Dévéloppement durable et Dévéloppement économique,

A la majorité (1 contre : C. CHARANSONNET),

TIRE un bilan favorable de la mise à disposition qui n'a fait apparaître aucune opposition au dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU,

APPROUVE la modification simplifiée n° 1 du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

DIT que le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU sera tenu à la disposition du public au service de l'Urbanisme, aux heures d'ouverture de celui-ci, et sur le site Internet de la Ville.

FAIT et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Conseiller départemental,



Olivier CLODONG

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu
de la réception en Préfecture le 05/07/2022
et de la publication le 04/07/2022
Le Maire.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE YERRES

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Annexe de la délibération du 30 juin 2022 relative à l'approbation du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme.

I. Le déroulement de la procédure de modification

A. Le projet de modification simplifiée du PLU

Par arrêté 2021/484 en date du 10 décembre 2021, la commune a prescrit la modification simplifiée n°1 du plan Local d'Urbanisme.

L'objet de la procédure de modification simplifiée concerne les éléments suivants :

- Modification de l'article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques
- Modification de l'article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Modification de l'article UE 10 : La hauteur maximale des constructions
- Modification de l'article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

B. Les modalités de la mise à disposition

1. Les personnes publiques associés.

En application des articles L.132-7, L132-9 et suivants et L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées par courrier avec accusé de réception en date du 2 mars 2022.

Les personnes publiques associées étaient les suivants :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne
- Direction Départementale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
- Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (DDT)
- Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine (UDAP)
- Direction Départementale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Île-de-France (DRIEE-IDF)
- Direction Départementale de la Protection des Populations
- Direction des Services Départementaux de L'éducation Nationale (DASEN)
- Agence Régionale de Santé d'Île-de-France (ARS)
- Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense IDF

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

- Réseau Transport GAZ (GRT-GAZ - Région Val de Seine)
- Réseau Transport Electricité (RTE)
- Conseil Régional d'Île -de-France
- Conseil Départemental de l'Essonne
- Ile-de-France mobilités
- Chambres consulaires (Chambre de commerce et d'industrie de de l'Essonne, Chambre de métiers et de l'artisanat, Chambre d'agriculture interdépartementale d'Île-de-France)
- Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est
- Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine
- Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine
- SNCF dont SNCF réseau Ile-de-France

La MRAe, autorité compétente en matière d'environnement, a été saisie par voie dématérialisée le 14 décembre 2021. Par décision délibérée n° MRAe DFIF-2022-009 du 10 février 2022, la MRAe a dispensé d'évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Yerres après examen cas par cas.

2. La mise à disposition du public

Les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ont été fixées par la délibération N°2022/02/268 du conseil municipal du 24 février 2022. Cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie le 28 février.

Les modalités de la mise à disposition ont été publiées dans le Républicain de l'Essonne le 14 avril 2022.

Un article a été publié, en actualité et dans la rubrique vivre à Yerres / Urbanisme, sur le site internet de la commune le 14 avril 2022 informant de la procédure.

Un second article a été publié le 25 avril 2022 donnant accès aux divers documents consultables dans le cadre de la consultation du public.

Le dossier de modification simplifié auquel étaient joints les avis reçus des personnes publiques associées a été mis à la disposition du public au Pôle Technique Municipal les lundi de 13h30 à 19h00, mercredi et vendredi de 13h30 à 17h30 du 25 avril 2022 au 25 mai 2022. Il était également consultable sur le site internet de la commune.

Un registre a permis au public de formuler ses observations au Pôle Technique Municipal. Il était également possible de les formuler par mail à l'adresse serviceurbanisme@yerres.fr.

II. Le bilan de la mise à disposition

A. Avis des PPA

Par courrier en date du 8 mars 2022, la Direction académique des Services de l'Education nationale de l'Essonne a indiqué que le projet de modification simplifiée n'appelait pas de remarque particulière.

Par courriel du 10 mars 2022, la DGAC donne un avis favorable à la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par courrier en date du 15 mars 2022, l'Agence Régionale de Santé Île-de-France émet un avis favorable à la modification simplifiée n°1 du PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

Par courrier en date du 24 mars 2022, RTE a indiqué que le projet de modification simplifiée n'appelait pas de remarque particulière.

Par courrier en date du 1er avril 2022, la chambre d'agriculture de Région Île-de-France a indiqué que le projet de modification simplifiée n'appelait pas de remarque particulière.

B. Observations du public

Au total, une observation a été formulée, directement sur le registre au Pôle Technique Municipal.

De plus, trois personnes ont consulté le dossier au service urbanisme, pôle municipal technique et une personne s'est renseignée par téléphone, sans laisser d'observation.

Observation : une erreur matérielle a été constatée

- 7-1-1 : les constructions doivent s'implanter en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-1-3 et non au 7-1-4
- 7-2-6 : aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe 7-1-3 et non au 7-1-4

Réponse de la commune : l'observation sera prise en compte.

C. Conclusion

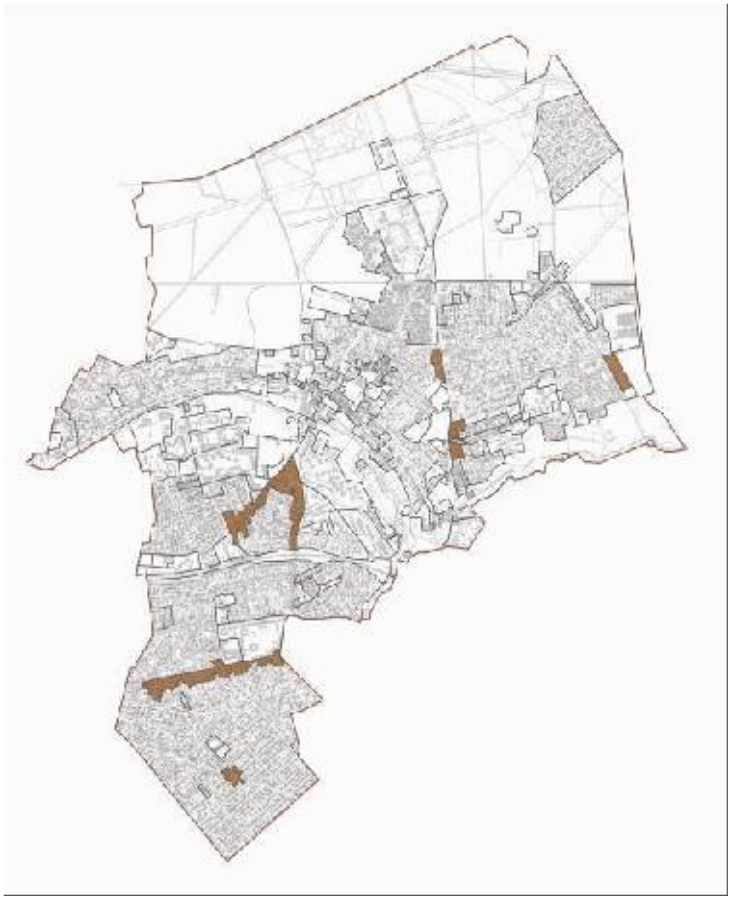
Le bilan de cette mise à disposition est favorable.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

REGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone correspond aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité.

Un sous-secteur UEa a été défini ; il correspond à une partie des abords de la rue du Maréchal Juin (au sud de cette voie) et l'angle avec la rue de Concy. Dans ce sous-secteur, des polygones d'implantation ont été matérialisés sur le plan de zonage, afin d'encadrer la mise en œuvre du projet d'aménagement programmé, en complément des dispositions réglementaires.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

ARTICLE UE 1 :
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses (annexe du règlement) : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

ARTICLE UE 2 :
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-2 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : Les constructions à usage artisanal à condition:

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-6 : En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1000 m²

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

(y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

2-8 : Sur une profondeur, fixée à l'annexe du règlement, de 15 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

ARTICLE UE 3 :
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

3-1-1 Règle générale : Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :
Se référer au règlement de voirie de la Ville.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque la voie nouvelle est à sens unique

-ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme: murs, porches, éléments de constructions anciennes.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

ARTICLE UE 4 :
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable :

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

4-2 Assainissement :

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise 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.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

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

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique. En fonction de la taille de l'opération le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée.

ARTICLE UE 5 :
LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 6 :
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale :

Le long des sentiers piétons non ouverts à la circulation automobile, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7, sans pouvoir s'implanter en limite dudit sentier.

6-1-1 : En vis-à-vis des rues de Concy, Gabriel Péri, Maréchal Juin et Pierre Brossolette, les constructions doivent respecter la ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique ou s'implanter en retrait de cette dernière. Elles s'implantent ensuite librement dans toute la profondeur du terrain sous réserves des dispositions des autres articles.

6-1-2 : En vis-à-vis des autres rues, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique. Toutefois une implantation à l'alignement actuel ou futur peut être réalisée en fonction des implantations des bâtiments limitrophes et des aménagements des voies. Elles s'implantent ensuite librement dans toute la profondeur du terrain sous réserves des dispositions des autres articles.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

6-1-3 : Dans le sous-secteur UEa, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur du rond-point Pasteur.

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (23/06/11).

6-2-3 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

6-2-4 : En application de l'article R 123-10 1° du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UE 7 :
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale :

7-1-1 :
Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur
Les constructions doivent s'implanter en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-1-3.

7-1-2 : Dans le sous-secteur UEa, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

7-1-3 : Modalités de calcul de retrait
La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 4 mètres.
Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

7-2 Règles particulières :

7-2-1 : En complément des dispositions figurant au 7-1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (23/06/11).

7-2-5 : les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite

7-2-6 : Pour les extensions de constructions existantes :
Si une construction existante est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 2,80 mètres en tout point de long de la limite.
Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe 7-1-3.

7-2-7 : Cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...)
Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de retrait est un moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

7-2-8 : Les constructions et installations à usage de stockage des ordures ménagères sont interdites en limites séparatives.

7-2-9 : Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

7-2-10 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

ARTICLE UE 8 :
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :
- la distance entre deux bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec 4 mètres minimum,
- cette distance est égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades au moins comporte des ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres. La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.

8-2-2 par exception de l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine doit être au moins égale à 2 mètres.

8-2-3 Il n'est pas fixé de règle :
• pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
• entre une construction annexe et une piscine ;
• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UE 9 :
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain, non compris les sous-sols à usage de stationnement, réserves, locaux techniques.
Toutefois, dans le sous-secteur UEa, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

9-2 Règles particulières :

9-2-1 : il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.

9-2-2 : Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

9-2-3 : En application de l'article R 123-10 1° du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

ARTICLE UE 10 :
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées.

Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.

10-2 Règles générales :

Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

10-2-1 : Pour l'ensemble des constructions, à l'exception de celles situées en bordure des rues citées aux articles 10-2-2, 10-2-3 et 10-2-4

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement

- le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 2 + combles ou attique ; dans ce cas, le retrait en attique sera de 3 mètres minimum,
- la hauteur de la construction ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

10-2-2 : Pour les constructions situées en bordure des rues de Concy, de Mendig, des Lauriers, Gabriel Péri et Pierre Brossolette et les ronds-points Pasteurs et Gambetta

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de ces rues :

- le nombre de niveaux est égal à R + 1 + combles, ou R+1+ un étage en attique avec un retrait minimum de 1.5 mètre.
- la hauteur de la construction ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions dont le linéaire de façade sur rue ou parallèle à la rue est supérieur à 20 mètres, la hauteur maximum est fixée à R+2+combles ou un étage en attique, ne pouvant dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces rues :
La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

10-2-3 : Pour les constructions situées dans le sous-secteur UEa

La hauteur maximale des constructions est définie sur les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

10-2-4 : Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal juin et à l'angle des rues du Maréchal juin et Gabriel Péri,

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue

- Le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 3 + comble ou R + 3 + attique ; dans ce cas le retrait en attique doit être suffisant pour garder une cohérence architecturale
- La hauteur de la construction ne peut dépasser 19 mètres au point le plus haut
- Une hauteur moindre des façades et constructions situées rue Gabriel Péri peut être imposée, afin d'assurer une transition avec le gabarit des constructions voisines situées rue Gabriel Péri.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

Au-delà de la bande des 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue : la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

Pour des raisons de composition architecturale ou d'intégration à la séquence bâtie, une majoration de 10 % de la hauteur pourra être autorisée.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsque une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11).

10-3-2 : La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.

10-3-3 : Lorsque une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2 portant sur la hauteur du premier plancher habitable, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à conserver une hauteur de plancher habitable similaire à la construction existante.

ARTICLE UE 11 :
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Rappel : En application de l'article R 111-21 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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant et aux paysages naturels et urbains.
Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour les bâtiments annexes de faible dimension, ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.

Les toitures terrasses ou à faible pente doivent respecter les dispositions suivantes :
- ne pas être accessibles
- représenter un élément ponctuel de surface limitée de la toiture
- faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal juin et à l'angle des rues du Maréchal juin et Gabriel Péri, les toitures terrasses à faible pente sont autorisées lorsque le parti pris architectural le justifie et dans la mesure où elles prennent en compte le contexte urbain et l'environnement proche.

L'éclairement des combles peut être assuré:
- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon
- soit par des verrières

Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les constructions de type « abri de jardin » peuvent être réalisées en bois.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.
La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.

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

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Pour les façades sur rue :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture.
- Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement.
- Les volets en écharpe sont interdits.

Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :

- Les portes de garage,
- les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
- les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade. La partie inférieure des garde-corps des terrasses situés en attique, devra être pleine.

Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal juin et à l'angle des rues du Maréchal juin et Gabriel Péri :

- En façade sur rue :
  - les loggias pourront être admises sous réserve qu'elles participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain,
  - les terrasses situées au niveau attique sont autorisées, la partie inférieure des garde-corps des terrasses devra être pleine,
  - les balcons sont interdits.
- Pour les autres façades, les balcons, les loggias et terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

Pour les autres rues :

- En façade sur rue, les balcons et terrasses ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Pour les autres façades : les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Les loggias sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc…) et/ou d'enduits.

- **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez de chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

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

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les éléments techniques liés aux réseaux**

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

- **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

En bordure des voies, la clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière, ou d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, d'une lisse ou d'un grillage rigide. Sinon elle sera constituée d'un grillage rigide sans muret.
La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
Le grillage rigide sera doublé d'une haie vive d'essences locales mélangées.
La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

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

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

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La restauration des bâtiments présentant une qualité architecturale :

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

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7°° du Code de l'Urbanisme :
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UE 12 :
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places défini ci-après.
Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11), et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) est maintenu.
Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10 % du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement dont une place couverte au minimum
- Au-delà de deux logements par bâtiments, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, ne sont pas concernées par cette obligation les places de stationnement destinées aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur et les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux

Pour les constructions à destination de commerces :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée à l'artisanat

.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 10% au moins de la surface de plancher destinée aux entrepôts

Pour les constructions à destination d'industrie :

- 60% au moins de la surface de plancher destinée à l'industrie

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

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

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées...
- une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
- deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,

12-2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes :
Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.

12-3 Normes techniques :

12-3-1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
  - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
  - largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.
Est regardée comme une impossibilité technique au sens du présent article l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

ARTICLE UE 13 :
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **50 %** au moins des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement.

- **30 %** au moins des espaces libres au moins doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022

des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

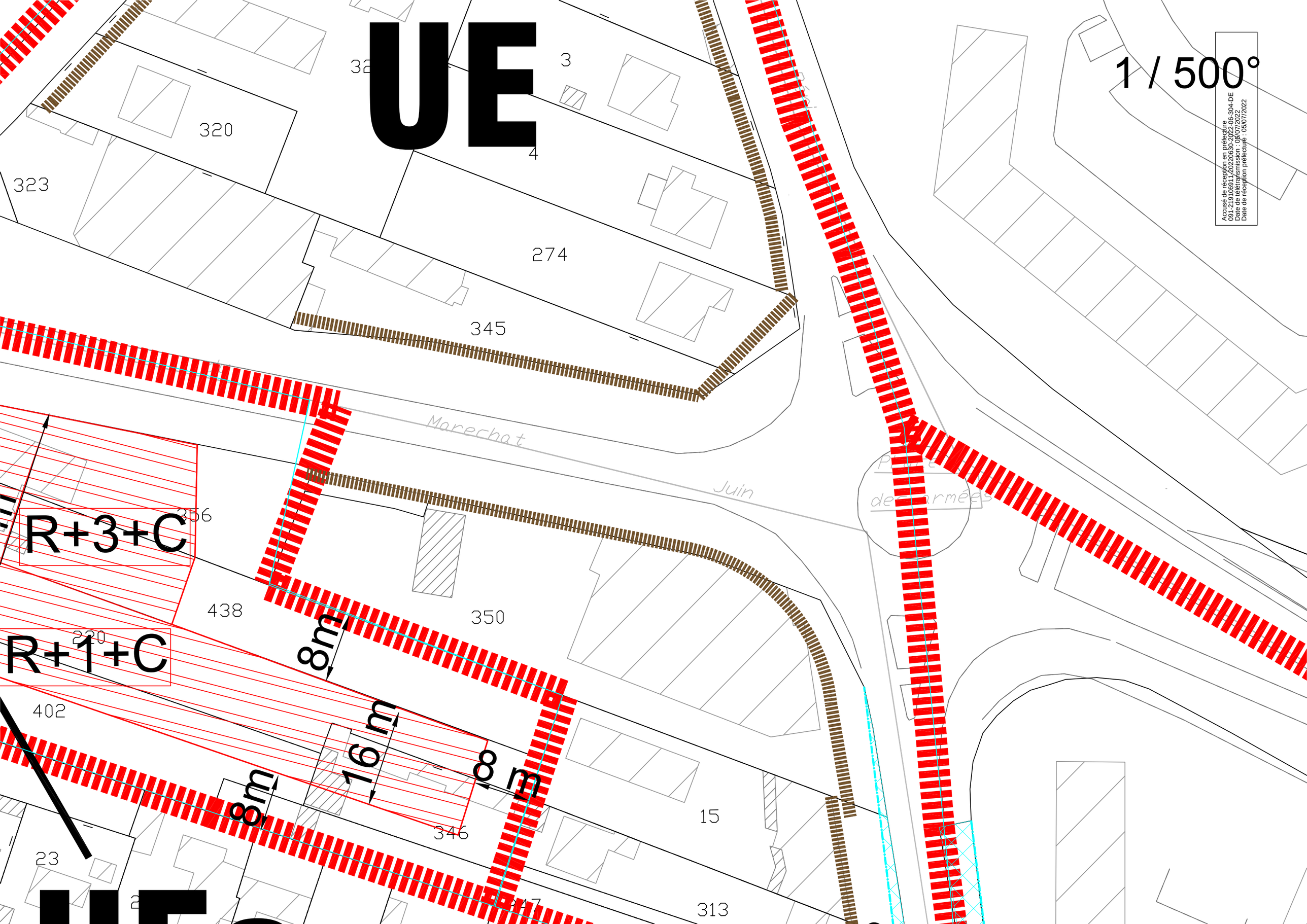
13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-4 Les espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20220630-2022-06-304-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022