



PLU

VILLE DE DAMMARIE-LÈS-LYS
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 **RÈGLEMENT ÉCRIT**

PLU prescrit par DCM du **9 juillet 2015**

PLU arrêté par DCM du **15 février 2018**

PLU approuvé par DCM du **20 décembre 2018**

Modification n°1 approuvée par DCM du **23 mars 2023**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

Le Maire

Gilles **BATTAIL**

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023



TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 05
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 24
Dispositions applicables à la zone UA	p. 26
Dispositions applicables à la zone UB	p. 46
Dispositions applicables à la zone UC	p. 65
Dispositions applicables à la zone UE	p. 87
Dispositions applicables à la zone UP	p. 107
Dispositions applicables à la zone UR	p. 123
Dispositions applicables à la zone US	p. 148
Dispositions applicables à la zone UX	p. 158
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AGRICOLES	p. 177
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 190
TITRE 5 - ANNEXES	p. 206

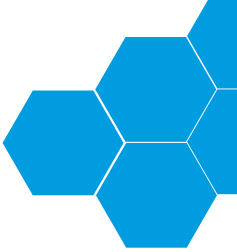
Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023



TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023



AVERTISSEMENT

La Ville de Dammarie-lès-Lys, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1^{er} janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Dammarie-lès-Lys, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Les définitions et dispositions communes, qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « * », s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

Nota : Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif (les constructions indiquées en rouge constituent l'état initial et les constructions indiquées en vert, les constructions projetées).

ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Dammarie-lès-Lys y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit ([pièce n°4](#)) ;
- le règlement graphique ([pièce n°5](#)).

ARTICLE DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement

National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2006.
4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
5. Protection du patrimoine archéologique : le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
7. Rappels :
 - l'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du 28 septembre 2007 ;
 - les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2007 ;
 - tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante,



soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : la zone **UA**, la zone **UB** (y compris le secteur **UBa**), la zone **UC** (y compris le secteur **UCp**), la zone **UE** (y compris les secteurs **UEa** et **UEp**), la zone **UP** (y compris le secteur **UPc**), la zone **UR**, la zone **US** et la zone **UX** (y compris le secteur **UXc**).

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

Les zones A recouvre les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les dispositions du **Titre 3** du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger

en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur **Np** qui correspond aux espaces publics paysagers intra-urbain (parcs,...) ;
- le secteur **Ns** qui comprend les parties naturelles fluviales du territoire ;
- le secteur **Nr** qui comprend les espaces remarquables d'un point de vu environnemental et écologique (Natura 2000) ;
- le secteur **Nj** qui correspond aux jardins familiaux de la ville.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques*, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur*...).

ARTICLE DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,



- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE DG.6

RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment* a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment* doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE DG.7

DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble

classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE DG.8

INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La Loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme. L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE DG.9

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions* de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts* sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain* réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain* a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :



1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts* à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension* limitée des constructions existantes.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Élargissement voirie - 10 m - chemin du Coulan	Commune	3257
2	Élargissement de la Voirie - 8m - rue des Vives Eaux	Commune	4415
3	Prolongement de l'allée René Descartes	Commune	250
4	Aménagement du rond-point de la Glandée	Conseil Départemental	2017
5	Aménagement voirie et espace public en lien avec le Clos Saint Louis	CAMVS	7919
6	Reaménagement de voirie et création d'alignement de végétaux Plaine du Lys	Commune	2691
7	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	10533
8	Création de l'accès à la zone du Clos Saint Louis depuis la rue des Frères Thibault	CAMS	982
9	Aménagement du carrefour route de Vosves-rue de la gare	Commune	551
10	Aménagement du carrefour Frères Marceau-Charles Prieur	Commune	1741
11	Aménagement du carrefour du cimetière	Commune	4579

12	Aménagement du carrefour Pierre Curie-Maréchal Foch	Commune	330
13	Élargissement de la Voirie - 12m - rue du Port	Commune	3881
14	Aménagement d'un passage sous le talus SNCF	CAMVS	1627
15	Élargissement de la Voirie - 12 m - rue du Port	Commune	8333
16	Élargissement de la Voirie - 3 m - rue du Port	Commune	760
17	Création d'un cheminement piéton - Centre ville	Commune	447
18	Création de voirie - Clos Saint Louis	CAMVS	2688
19	Élargissement de la Voirie - 3 m - rue de Seine	Commune	1234
20	Création rond point - rue de Seine, rue Henri Lours, rue Léo Lagrange	Commune	73

ARTICLE DG.10 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

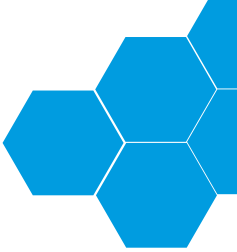
ARTICLE DG.11 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments* remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)



Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme. L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE DG.12

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre et ferroviaire au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999.

ARTICLE DG.13

INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme humides sur le document graphique intitulé plan de zonage, les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG.14

DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE DGA.15

DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,

de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE DGA.16

DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments*. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision



motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades* des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

ARTICLE DGA.17 DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

A

ACCÈS

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

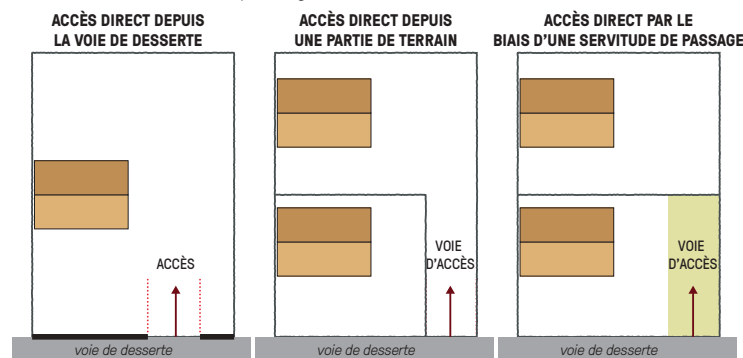


Schéma n°A

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

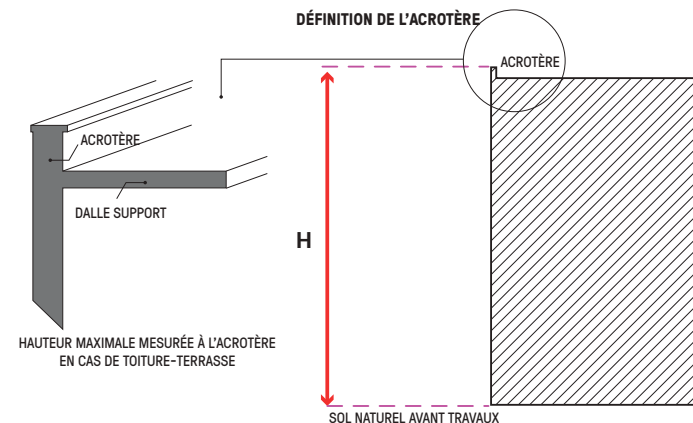


Schéma n°B

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Au sens du présent règlement, les constructions ne peuvent être qualifiées d'annexes que si leurs dimensions n'excèdent pas les normes suivantes :

- une hauteur maximum de 3,50 mètres en cas de simple pente et de 4,00 mètres dans les autres cas ;
- une surface de plancher et une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Au sens du présent PLU, les locaux spéciaux et les piscines ne sont pas considérés comme des annexes.

ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

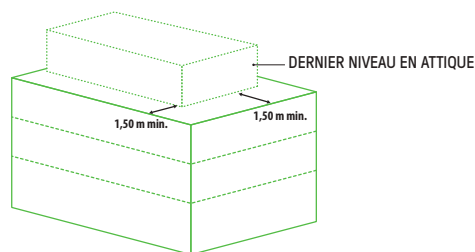


Schéma n°C

B**BAIE**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BÂTIMENT PRINCIPAL

Tout bâtiment hormis les annexes.

BIO-SOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

C**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CLÔTURE

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à

séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

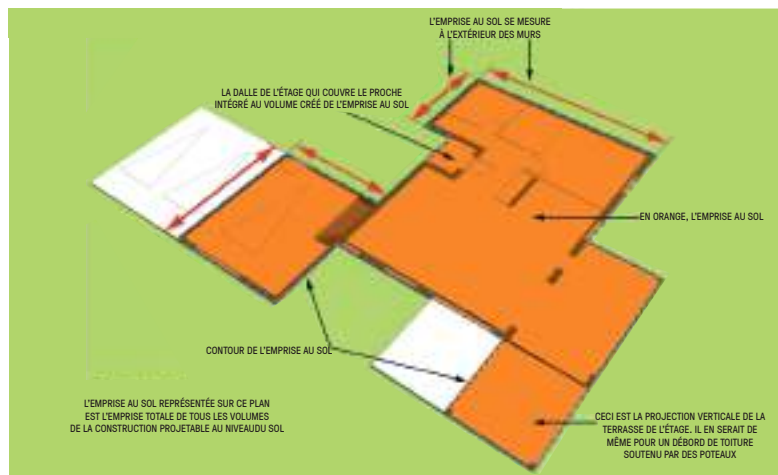


Schéma n°D

Une terrasse qui n'est ni close ni couverte et constitue un simple dégagement pour certaines pièces de la maison n'est pas comptabilisée dans le calcul du coefficient d'emprise au sol. (Cf. définition d'une terrasse dans le présent lexique)

COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

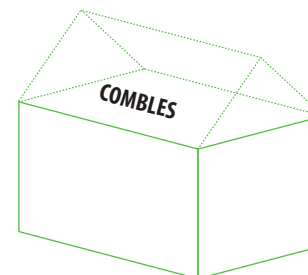


Schéma n°E

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;

- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ENTERRÉE

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

D

DÉFRICHEMENT

On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (y compris les saillies et balcons) au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.

DISTANCE DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

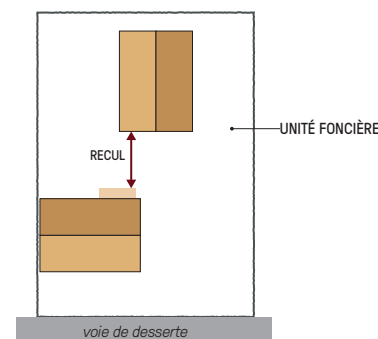


Schéma n°F

E

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considérée comme une voie

publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ENCORBELLEMENT

Partie de construction formant sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des consoles, corbeaux ou segments de voûte s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (EnR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

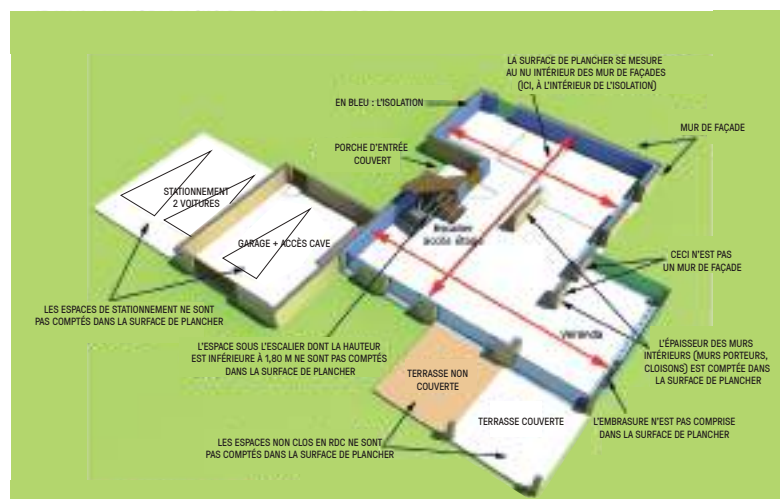


Schéma n°G

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières) et les espaces boisés urbains.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

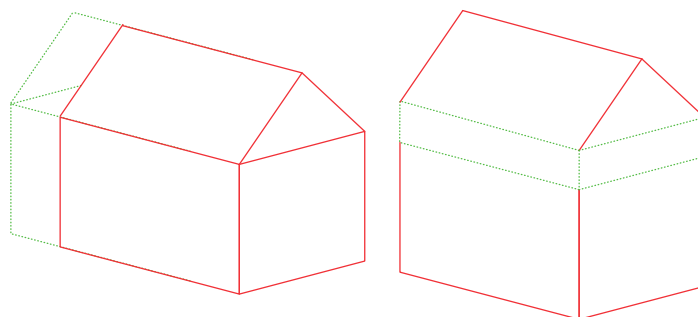
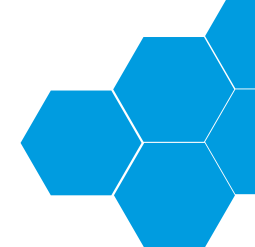


Schéma n°H

F

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

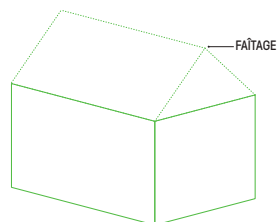


Schéma n°I

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEUGLE

Est considérée comme aveugle toute façade :

- entièrement maçonnée,
- percée de jours de souffrance (ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où ils sont établis),
- percée de fenêtres à fer maille et verre dormant, dont la hauteur d'allège est supérieure ou égale à 2,60 mètres par rapport au plancher de la pièce (lorsque le jour ou la fenêtre se situe en rez-de-chaussée) ou à 1,90 mètres par rapport au plancher de la pièce (lorsque le jour ou la fenêtre se situe aux étages supérieurs).

Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue (il peut s'agir de pavés de verre) ; il constitue de fait une façade aveugle.

FAÇADE PRINCIPALE

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

G

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

H

HABITATIONS LÉGÈRE DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

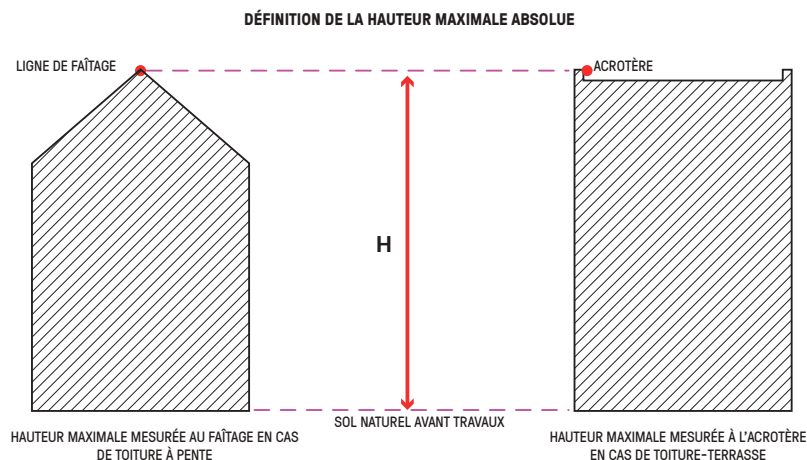
- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs

doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. (source : art R111-37 et 38 du Code de l'Urbanisme)

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



HÉBERGEMENT

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (source : Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions)

I

ÎLOT DE CHALEUR

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements

de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

J

JOUR DE SOUFFRANCE

Dans une construction, les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues.

Ces ouvertures sont à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue.

La hauteur est de 2,60 m au-dessus du plancher bas des rez de chaussée et 1,90 m au-dessus des plancher bas des étages.

Les fenêtres de toit ouvrant à plus de 1,90 mètre de hauteur sont considérées comme des jours de souffrance.

L

LARGEUR DE TERRAIN

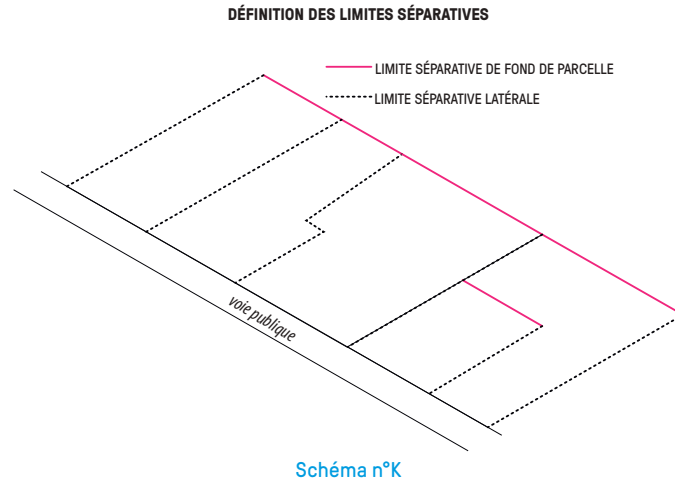
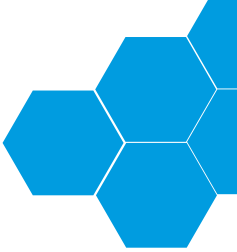
La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

On appelle « linéaire de façade », la longueur totale des façades implantées sur rue.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LOCAL SPÉCIAUX

Le local spécial s'entend ici comme les locaux dédiés au stockage et à la collecte des déchets qui nécessite une proximité immédiate avec les voies et emprises publiques.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

N

NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

ORIEL

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

P

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT

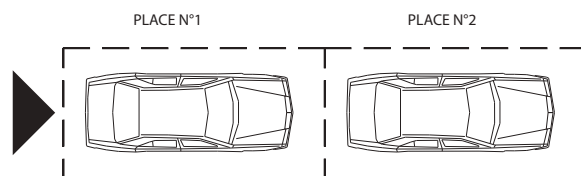


Schéma n°L

PLACE COUVERTE

On entend par place couverte, un espace de stationnement clos formant de l'emprise au sol.

PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

PROSPECT

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

R

RÉHABILITATION

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment. Il ne s'agit en aucun cas d'une démolition totale ou partielle d'une construction existante.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

RECU OU RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU AUX LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT

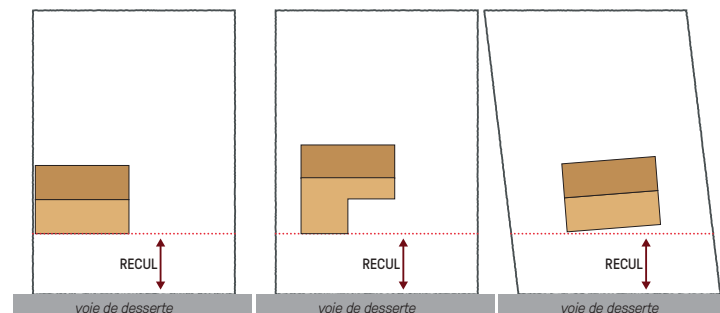


Schéma n°M

RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

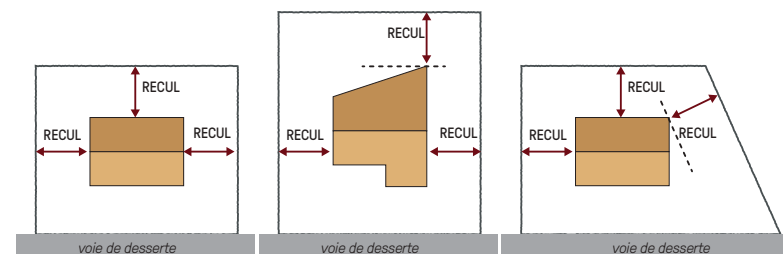


Schéma n°N

S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule un certains temps. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la

circulation publique.

Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,40 mètres.

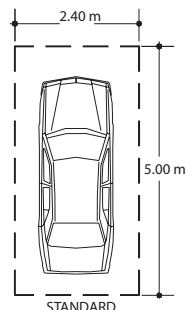


Schéma n°0

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 26 m² y compris les aires de manœuvre.

SURFACE DE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN LIBRE

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les zones de cette unité indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée, ni piscine...). Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement, voie d'accès).

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TERRASSE

La terrasse renvoie à plusieurs typologies. Au sens du présent règlement, on distingue :

- une **terrasse de plain-pied** : est considérée comme une terrasse de plain-pied une terrasse directement posée sur le sol du terrain. Elle est alors :

- à moins de 60 cm du sol
- sans pilotis
- sans fondation profonde
- sans auvent

- un **toit-terrasse** : est considérée comme une toiture terrasse, une terrasse située sur une partie ou la totalité d'un toit.

- une **terrasse sur étage** : est considérée comme une terrasse sur étage, une terrasse qui n'est pas construite sur le terrain mais dans le prolongement d'un logement comme par exemple le prolongement d'un étage sur pilotis ou encore l'agrandissement d'un balcon.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

TRAITEMENT SÉQUENTIEL DE LA FAÇADE

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction un rythme destiné à rompre la monotonie du linéaire de façade, en travaillant de manière différente mais harmonieuse les différentes sections de celle-ci. Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

V

VÉRANDA

La véranda s'entend comme une construction légère non fondée à ossature métallique et fermée par



un vitrage et dont l'implantation est en saillie le long d'une façade. Au Sens du présent règlement, il est exigé que la toiture d'une véranda doit être en polycarbonate ou en panneaux sandwich.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme- Ministère de la Cohésion des Territoires).

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

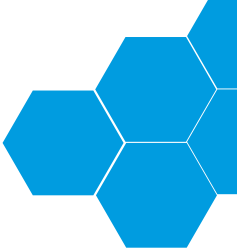
ARTICLE DGA.16

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public (elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satis-faire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE UA

ZONE URBAINE DÉDIÉE À LA ZONE CENTRALE

La zone UA correspond à la partie agglomérée centrale de la commune. Cette zone est mixte, occupée par des commerces de proximité et des services, mais sa fonction principale demeure résidentielle. L'objectif est de maintenir l'esprit du tissu urbain traditionnel, tout en assurant une densification et un renforcement de la polarité commerciale.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Enfin, la zone est également concernée par une prescription graphique afin de préserver le linéaire commercial de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles.

En outre, la zone UA est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UA.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UA.2.2 ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UA.2.2.
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination* des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des « axes commerciaux » inscrits au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;

- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 4,00 mètres de hauteur ;
- les annexes sur terrain nu ;
- la création de plus de 2 annexes sur une unité foncière ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UA.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UA.4 à UA.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. Les activités de bureaux à la condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.5. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.



- 2.6. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, **les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :**
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension* d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif* ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès* et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain* est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès* des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1. **Non réglementé.**
- 4.2. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.**
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**
- 4.2.1.3. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 15,00 mètres dans le cas de toiture à pente.**

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

- 4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 13,00 mètres dans le cas de toiture terrasse mesurés à l'acrotère.
- 4.2.2.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

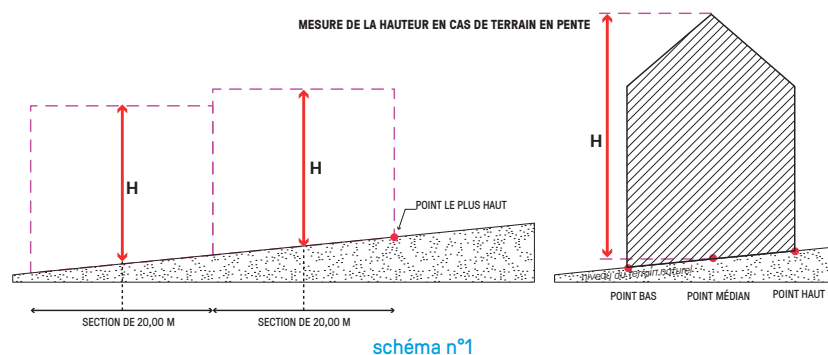


schéma n°1

- 4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :
- à l'alignement* des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes

à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2) ;

- ou en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

- 4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement* soit restitué par le biais d'un mur de clôture* dans les conditions fixées à l'article 5.6. (cf. schéma n°2). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul* doivent être majoritairement végétalisées hors accès* des véhicules et piétons.

ALIGNEMENT EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN RETRAIT EN FONCTION DE LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE AVEC UN MINIMUM DE 5,00 MÈTRES

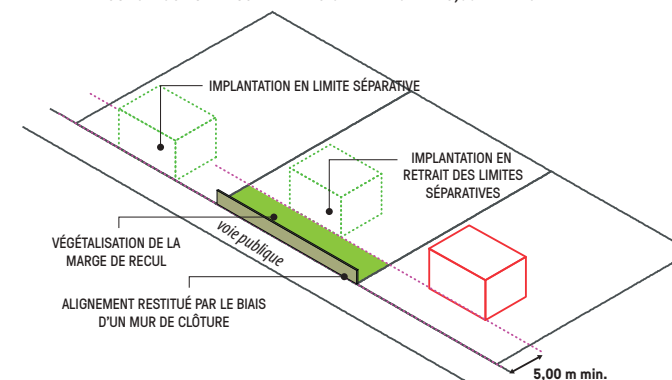


schéma n°2

- 4.3.1.3. Les encorbellements et saillies peuvent déroger à la règle et dépasser la règle de l'alignement à la condition d'être limités à une largeur maximale de 1,00 mètre et ne pas entraver les circulations piétonnes et routières. À cette fin, il est exigé qu'aucune saillie ou encorbellement ne soit édifié à moins de 6,00 mètres de hauteur par rapport au niveau du trottoir (cf. schémas n°3).

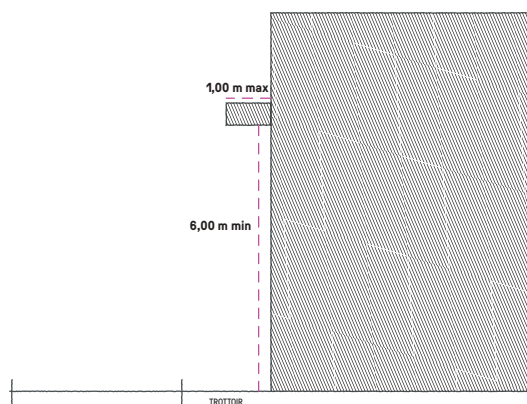


schéma 3

- 4.3.1.4. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.3.1.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 4.3.1.7. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées** dans les cas suivants (cf. schémas n°4 et n°5) :

- 4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

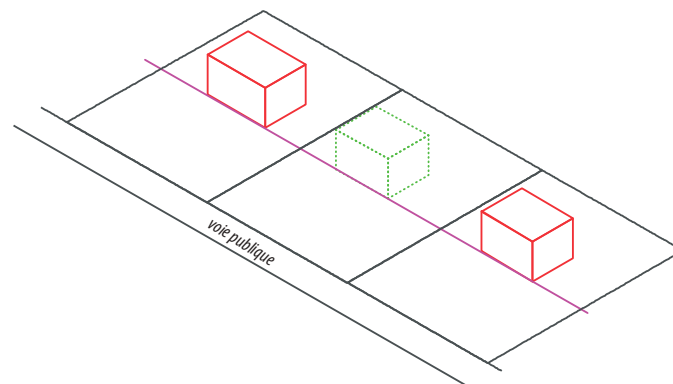


schéma n°4

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) ou la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée se font en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, **à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.**

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

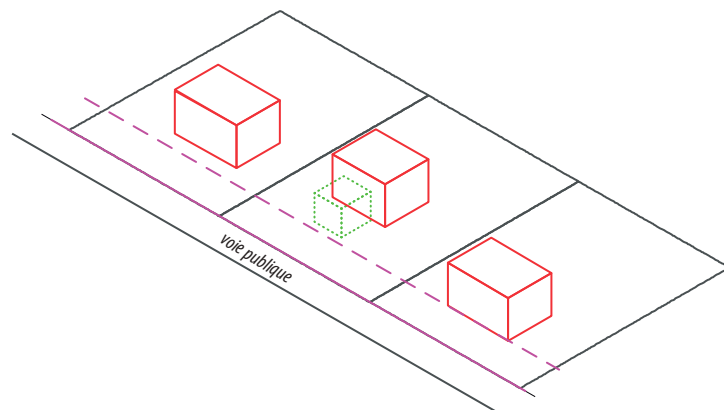


schéma n°5

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à l'article 5.6 et dans ce cas précis, les constructions doivent être implantées avec un recul* de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou des limites qui s'y substitue.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

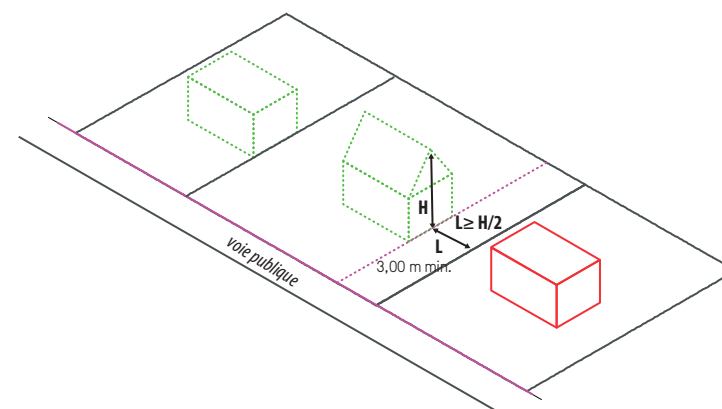
4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes et des locaux

spéciaux, doivent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales** (cf. schéma n°6) ;
- **ou en retrait par rapport aux limites séparatives***. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (cf. schéma n°6).

IMPLANTATIONS LIMITES SÉPARATIVES



DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

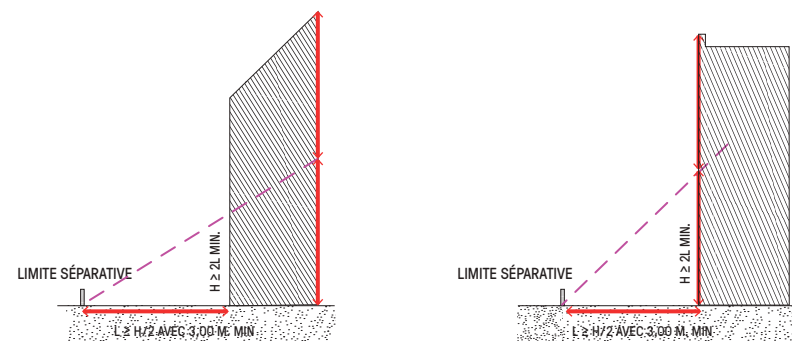


schéma n°6

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT



- 4.4.1.2. Les terrasses, en étage et en RDC, implantées en limite séparative ou à moins de 3m de ces limites devront présenter un dispositif formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois, ...)
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 4,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport aux margelles de la piscine.
- 4.4.1.4. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.4.1.5. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 4.4.1.6. Les dispositions de l'article 4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n°7) à la hauteur de la façade ($L=H$) mesurée par rapport à la hauteur de la façade avec un minimum de 8,00 mètres. Les éléments de modénatures, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

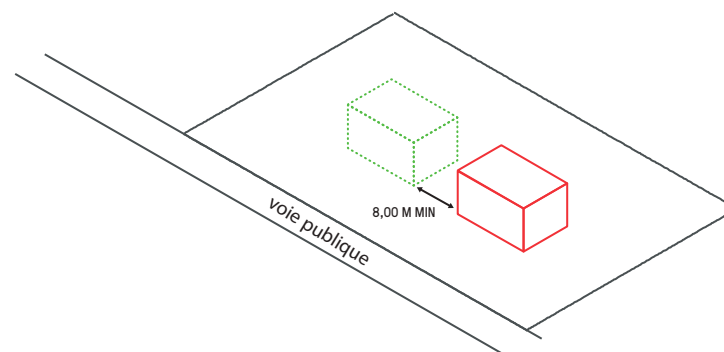


schéma n°7

- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°9).

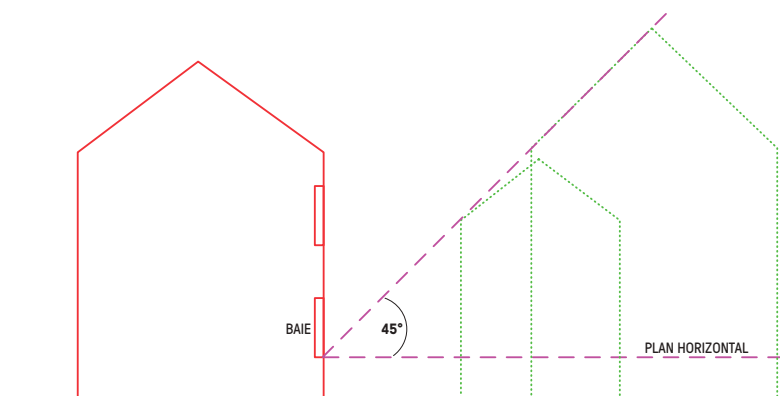


schéma n°9

- 4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.
- 4.5.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.5.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement

définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernant les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 5.1.10. Les dispositions de l'article UA.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.



5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.
- 5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie

avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.

- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 35° et 45° pour les toitures à simple, à double ou à quatre pentes ;
 - pour les toitures à la Mansart : un brisis compris entre 60 et 85° et un terrasson compris entre 5° et 30°
 - pour les toitures à faible pentes, celles-ci ne doivent pas être inférieures à 15°.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :
- des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).
- En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
 - ou balcons accessibles.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les matériaux d'aspect bois ou aluminium.
- 5.5.4. Les balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

5.6. CLÔTURES**5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures grillagées sur rue sont interdites.
- 5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle enduit des deux côtés,
 - clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre, et enduit des deux côtés,
 - sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. En cas de clôtures grillagées, celles-ci peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade*



sur rue.

- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est autorisé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. Les annexes doivent présenter une toiture à simple pente ou à double pente avec un minimum de 15°.
- 5.9.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux et couleurs doivent être de même type que l'existant.

5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades* et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades* et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état

de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes ou châssis de toit.

5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade*, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies*, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies*, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade* et les proportions plus hautes que larges des baies* existantes.
- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment* et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.11. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.11.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.11.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.12. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.12.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.12.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.12.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.13. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.13.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.13.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.13.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.13.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.13.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.13.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.13.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.13.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UA.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.



- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

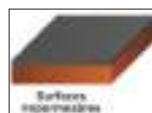
- 6.1.2.1. **En zone UA, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 20% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - ou 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
COEFFICIENT = 0



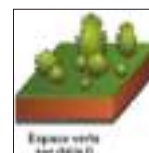
2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
COEFFICIENT = 1



3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive
COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieur ou égale à 0,80 m d'épaisseur
COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.)

doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
 - les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent



être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :
- 1 place de stationnement* maximum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ;
 - 2 places de stationnement* maximum par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m².

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation

de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	LOGEMENTS: Il est exigé : • 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ; • 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m². • 10% minimum du nombre de places de stationnement exigibles supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. • Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : • POUR L'ARTISANAT ET COMMERCES DE DÉTAIL : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 80 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 80 premiers m² de surface plancher • POUR LA RESTAURATION : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher dédiée à la restauration, calculée au-delà des 80 premiers m² de surface plancher • POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente, calculée au-delà des 80 premiers m² de surface de vente • POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	POUR LE BUREAU : il est exigé 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ÉQUIPEMENTS
D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- 7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement* n'est exigée.
- 7.3.3. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 300 m² de surface plancher et/ou plus de 4 logements, la moitié au moins des places de stationnement exigibles doit être enterrée ou dans l'ouvrage.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé, dans les constructions de 2 logements et plus : 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; - dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m² par logement.
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	- Bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher - Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des

parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre



l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

- 8.8. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE UB

ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU RÉSIDENTIEL SOUS FORME D'HABITAT COLLECTIF

La **zone UB** correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat collectif, réalisés sous forme d'opérations d'ensemble majoritairement. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.

La zone UB dispose d'un secteur spécifique, le **secteur UBa**, pour lequel les règles de densité et de volumétrie sont différentes du fait de la proximité du site avec des éléments patrimoniaux de premier plan.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles.

En outre, la zone UB est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UB.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes :**
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UB.2.2 ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination* des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des «axes commerciaux» inscrits au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;

- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 5,00 mètres de hauteur ;
- les annexes sur terrain nu ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UB.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UB.4 à UB.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la



restauration du réseau hydraulique ;

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

ARTICLE UB.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UBa

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 18,00 mètres dans le cas de toiture à pente.**

4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 16,00 mètres dans le cas de toiture terrasse, mesurés à l'acrotère.**

4.2.2.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBa

4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12,00 mètres.**

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

- 4.2.3.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 10,00 mètres dans le cas de toiture terrasse.
- 4.2.3.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

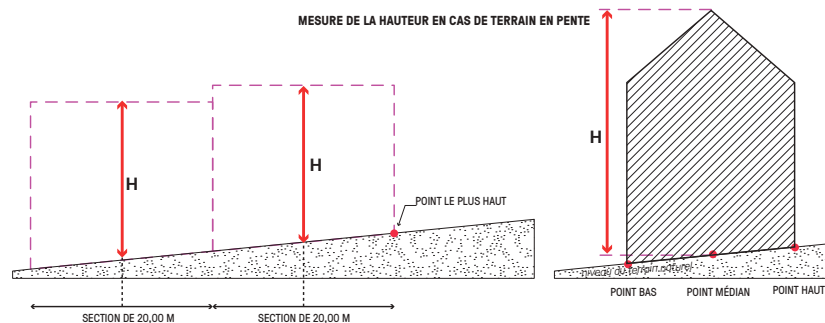


schéma n°1

- 4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, l'extension ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :

- à l'alignement* des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2) ;
- ou en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 1,00 mètre de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

ALIGNEMENT OU EN RETRAIT AVEC UN MINIMUM DE 1,00 MÈTRE

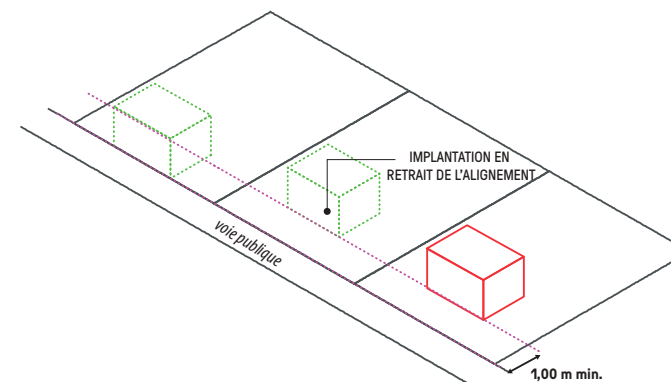


schéma n°2

- 4.3.1.2. Les encorbellements et saillies sont interdites à l'alignement des voies nouvelles ou existantes et emprises publiques.
- 4.3.1.3. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.4. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.



- 4.3.1.5. Les façades sur rue de plus de 20 m de longueur devront présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect et de respecter la structure parcellaire existante (trouées, saillies, porches, ...).
- 4.3.1.6. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées** dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

- 4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

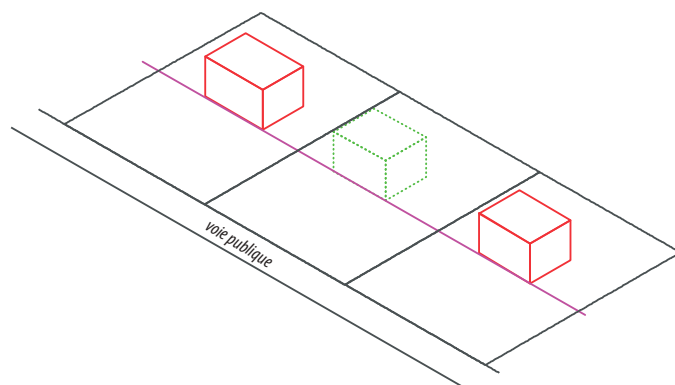


schéma n°3

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) ou la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant et implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

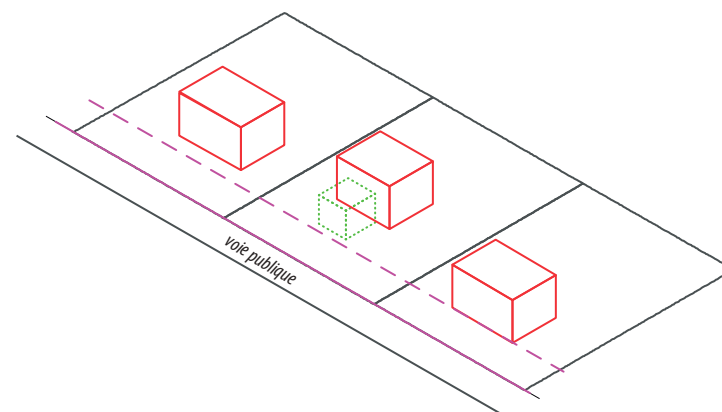


schéma n°4

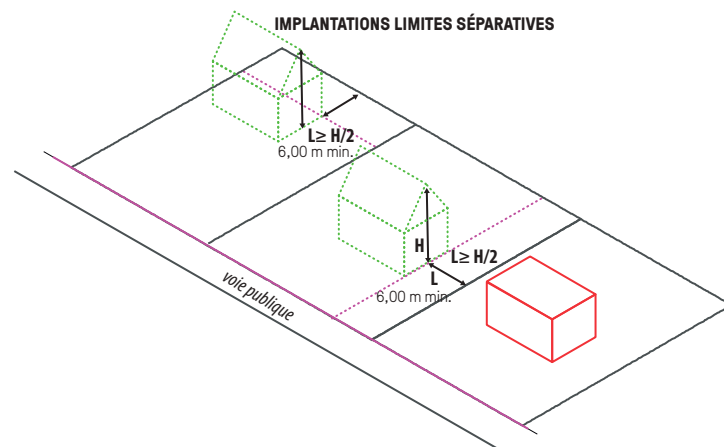
- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes et des locaux spéciaux, doivent être édifiées **en retrait par rapport aux limites séparatives***. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge

d'isolement ne peut être inférieure à 6,00 mètres (cf. schéma n°5).



DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

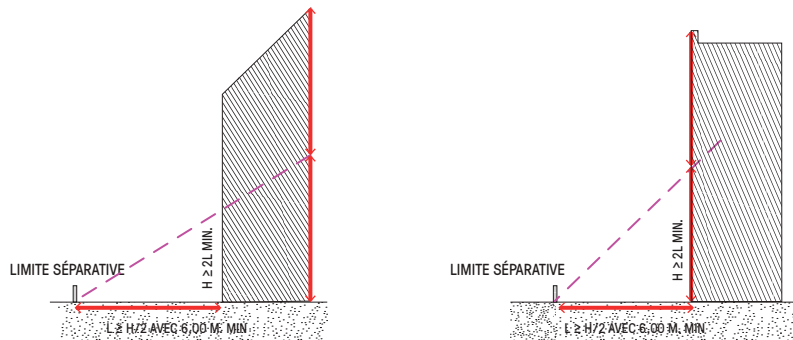


schéma n°5

- 4.4.1.2. Les terrasses, en étage et en RDC, implantées en limite séparative ou à moins de 6m de ces limites devront présenter un dispositif formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois, ...)
- 4.4.1.3. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,

de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculemment existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n°6) à la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) mesurée par rapport au point le plus haut de la façade avec un minimum de 8,00 mètres. Les éléments de modénatures, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

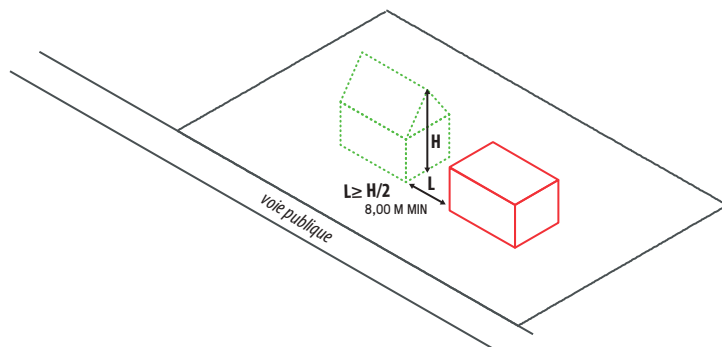


schéma n°6

- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°7).

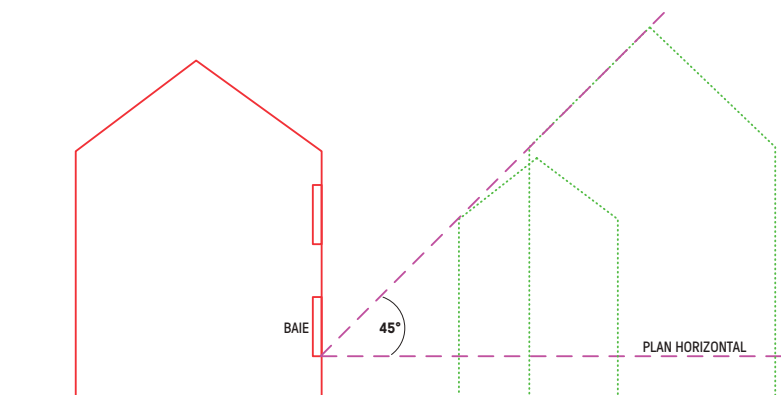


schéma n°7

- 4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

- 4.5.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.5.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 5.1.10. Les dispositions de l'article UB.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés

apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.
- 5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
 - entre 35° et 45° pour les toitures à double ou à quatre pentes ;
 - pour les toitures à la Mansart : un brisis compris entre 60 et 85° et un terrasson compris entre 5° et 30°
 - pour les toitures à faible pentes, celles-ci ne doivent pas être inférieures à 15°.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :
 - des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de



toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).
En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.

- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
 - ou balcons accessibles.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les matériaux d'aspect bois ou aluminium.
- 5.5.4. Les balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées

pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures grillagées sur rue sont interdites.
- 5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle enduit des deux côtés,
 - clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre, et enduit des deux côtés,
 - sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. En cas de clôtures grillagées, celles-ci doivent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans

l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est autorisé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. Les annexes doivent présenter une toiture à simple pente ou à double pente avec un minimum de 15°.
- 5.9.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux et couleurs doivent être de même type que l'existant.

5.10. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.10.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.10.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).



5.11. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.11.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.12.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.12.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.12.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.12.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.12.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.12.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.12.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.12.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UB.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

- 6.1.2.1. **En zone UB, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 30% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - ou 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



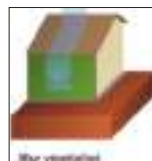
1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

COEFFICIENT = 1



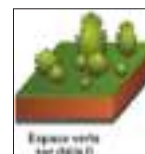
3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m

COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieur ou égale à 0,80 m d'épaisseur

COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par



une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

- 6.2.2. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.
- 6.2.3. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot

puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UB.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
 - les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas

entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	LOGEMENTS : Il est exigé : 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ; 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m². 10% minimum du nombre de places de stationnement exigibles supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. - Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Il est exigé :

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

- POUR L'ARTISANAT ET COMMERCES DE DÉTAIL : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieures ou égales à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher.
- POUR LA RESTAURATION : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration.
- POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher
- POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place par chambre

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

POUR LE BUREAU : il est exigé 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- 7.2.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 300 m² de surface plancher et/ou plus de 4 logements, la moitié au moins des places de stationnement exigibles doit être enterrée ou dans l'ouvrage.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé, dans les constructions de 2 logements et plus : 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; - dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m² par logement.



POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	- Bureaux : 1,5 m2 par tranche de 100 m² de surface de plancher* - Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.

- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UB.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance

avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les



dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.

- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE UC

ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU RÉSIDENTIEL
SOUS FORME D'HABITAT COLLECTIF

La **zone UC** correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat collectif ou semi-collectif bien qu'accueillant des équipements publics, des activités économiques et commerciales.

En outre, la zone intègre :

- un **secteur UCa**, compris au sein de la ZAC Grüber,
- un **secteur UCp** au sein duquel sont identifiés des enjeux patrimoniaux importants et pour lesquels il convient de cadrer au mieux l'intégration des projets.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une **orientation d'aménagement et de programmation** portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, ainsi que les lignes de tension EDF.

En outre, la zone UC est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UC.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

1.1.1.1. Dans la zone UC **sont interdites les destinations suivantes :**

- les exploitations agricoles ou forestières ;
- le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UC.2 ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UC.2.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 4,00 mètres de hauteur ;

- les annexes sur terrain nu ;
- la création de plus de 2 annexes sur une unité foncière ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UC.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1.1. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UCα

2.2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UC.4 à UC.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date



d'approbation du présent PLU.

- 2.2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.2.4. Les activités de bureaux à la condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCa

- 2.3.1. Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD372, RD132 et RN6, les constructions doivent respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'Habitat.
- 2.3.2. Sont autorisées les constructions et installations à usage :
- d'habitation ;
 - des autres activités des secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et de l'entrepôt ;
 - de commerce et d'activités de service, à l'exception des commerces dont la surface plancher (hors réserves et parties communes) est supérieure à 150 m² de surface plancher ;
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UCp

4.1.1.1. Non réglementé.

4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCp

- 4.1.2.1. L'emprise au sol des constructions est **limitée à 50% maximum de la superficie du terrain**.
- 4.1.2.2. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.1.2.3. Les dispositions de l'article 4.1.2. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

- 4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UCp ET UCa

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 11,00 mètres dans le cas de toiture à pente**.
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 9,00 mètres dans le cas de toiture terrasse, mesurés à l'acrotère**.
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas**.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCp

- 4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 10,00 mètres dans le cas de toiture à pente**.
- 4.2.3.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 8,00 mètres dans le cas de toiture terrasse, mesurés à l'acrotère**.
- 4.2.3.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas**.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCa

- 4.2.4.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 18,00 mètres, soit R+5**.
- 4.2.4.2. Les façades sur la rue Fabien et l'avenue Jean-Jaurès formant une entité architecturale «Porte de Ville», leur hauteur doit être, sur la partie de façade, en arc de cercle et sur leur retour au moins sur une distance de 15,00 mètres, identique.

4.2.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.5.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

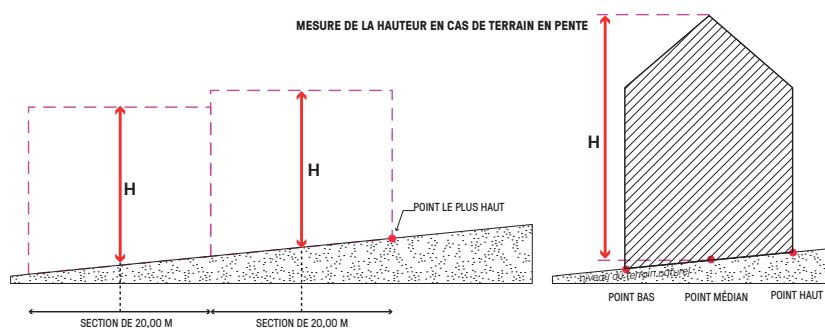


schéma n°1

4.2.5.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UCa

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques*** ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2). Cette marge de recul est portée à 75,00 mètres minimum de l'axe de la RD 606, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pour le secteur UCp.

IMPLANTATION EN RETRAIT AVEC UN MINIMUM DE 5,00 MÈTRES

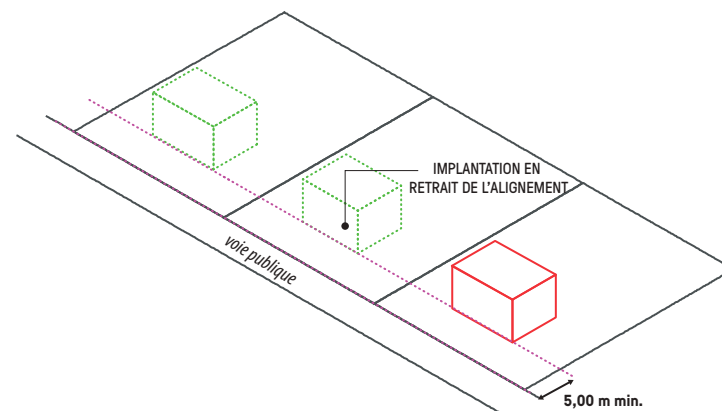


schéma n°2

- 4.3.1.2. Seuls les locaux spéciaux dont la vocation justifie la proximité avec la voirie (ordures ménagères, garages) peuvent être implantées à l'alignement.
- 4.3.1.3. Les encorbellements et saillies peuvent déroger à la règle et s'inscrire dans la bande de recul de 5 mètres, à la condition d'être limités à une largeur maximale de 1,40 mètre.
- 4.3.1.4. Les constructions, y compris les annexes, ne peuvent s'implanter sur plus des 3/4 du linéaire de la façade sur rue.
- 4.3.1.5. Les façades sur rue de plus de 20 m de longueur devront présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect et de respecter la structure parcellaire existante (trouées, saillies, porches, ...).
- 4.3.1.6. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.7. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées

lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.3.1.8. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCA

- 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait des voies existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques*** ou de la limite qui s'y substitue avec **une distance de recul*** ou **marge d'isolement** (L) qui ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- 4.3.2.2. Seuls les constructions en sous-sol et les rampes d'accès sont autorisées au sein de la marge de reculement.
- 4.3.2.3. Le long de la voie intérieure, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points (H=1). Lorsqu'il est prévu une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
- 4.3.2.4. Les saillies et oriels sont autorisées au sein des marges de reculement à condition d'être situées à au moins 2,40 mètres du niveau du sol :
- sur les marges de reculement prévues et voies privées : la saillie peut avoir une profondeur maximale de 1,50 mètre ;
 - sur le domaine public : les saillies sur le domaine public doivent respecter les règles de voirie en vigueur.
- 4.3.2.5. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.2.6. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées** dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

- 4.3.3.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

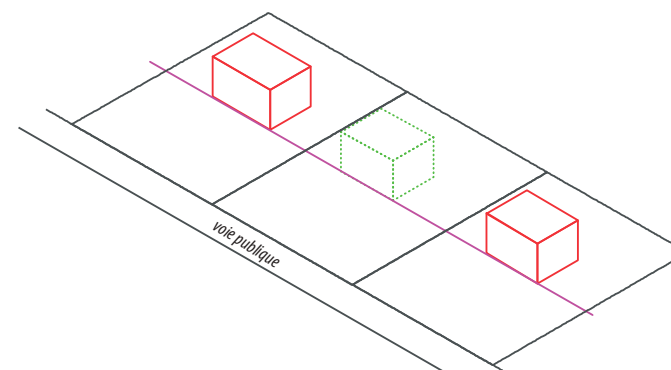


schéma n°3

- 4.3.3.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) ou la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée se font en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

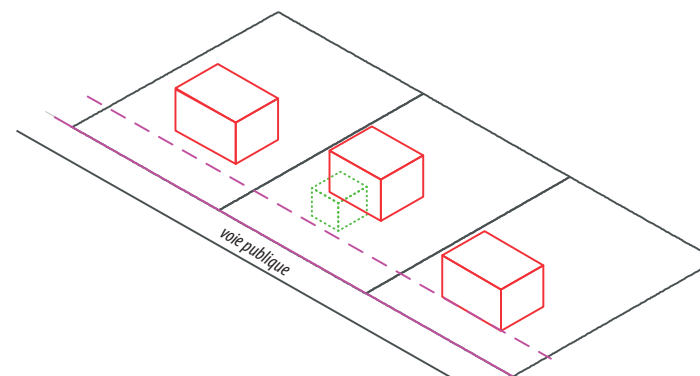


schéma n°4

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT



- 4.3.3.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.3.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.3.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* existant avant division (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.3.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 20,00 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE :

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait par rapport aux limites séparatives***. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de toute la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°5).

DISPOSITIONS APPLICABLES AU DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 20,00 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE :

- 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait par rapport aux limites séparatives***. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement devant être égal à 8,00 mètres minimum (cf. schéma n°5).

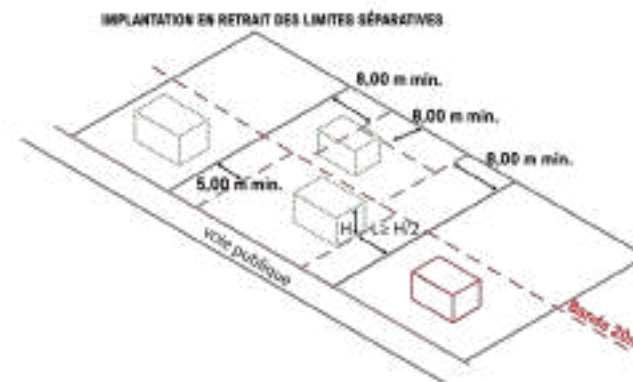


schéma n°5

- 4.4.1.3. En cas d'une construction existante implantée en limite séparative sur un terrain voisin, la nouvelle construction projetée peut s'implanter sur la limite séparative latérale aux conditions cumulatives suivantes (cf. schéma n°6):

- que le linéaire adossé soit en retrait d'au minimum 2,00 mètres de la façade contiguë du bâtiment voisin ;
- que le bâtiment projeté se distingue par une hauteur comprise à plus ou moins 2,00 mètres par rapport à la hauteur de la construction existante mitoyenne et que cette hauteur constitue la hauteur maximum dans une bande comprise entre la limite séparative et 5,00 mètres.

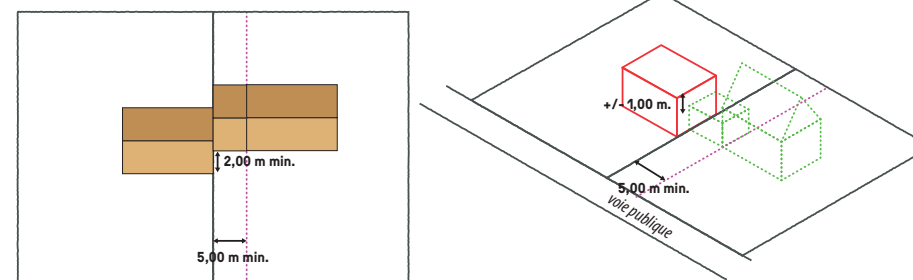


schéma n°6

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

- 4.4.1.4. Les terrasses, en étage et en RDC, implantées en limite séparative ou à moins de 5m (au sein de la bande constructible de 20m) et à moins de 8m (au delà de la bande constructible de 20m) des limites séparatives devront présenter un dispositif formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois, ...)
- 4.4.1.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.4.1.6. Les dispositions de l'article 4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCA

- 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- sur les limites séparatives, à l'exception de celles indiquées au document graphique du PAZ, lorsque leurs pignons ne comportent pas de baie (hormis les jours de souffrance) ;
 - ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - ou à une distance de la limite séparative au moins égale en tout point à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8,00 mètres.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que

l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCd

- 4.5.1.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale à un minimum de 8,00 mètres. Les éléments de modénatures, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

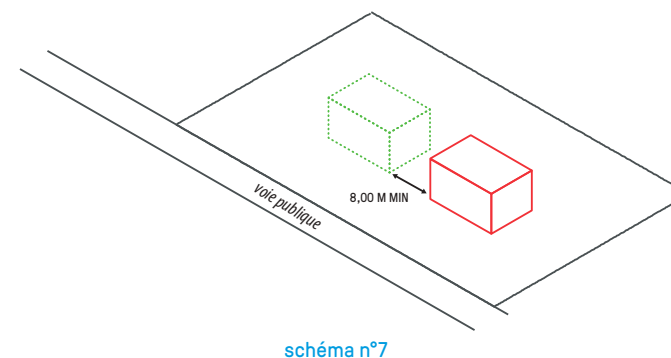


schéma n°7

- 4.5.1.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°8).

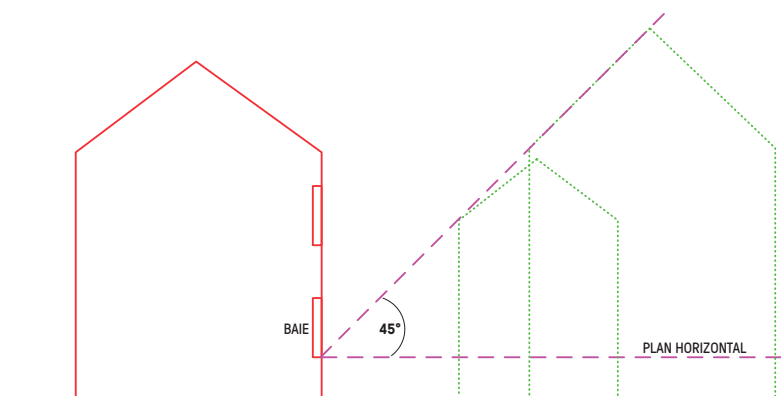


schéma n°8

- 4.5.1.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.1.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.
- 4.5.1.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.5.1.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

4.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCa

- 4.5.2.1. À moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition :
- qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales, si cette dernière

ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;

- ou au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4,00 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 2,50 mètres.

ARTICLE UC.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.1.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.1.5. Les constructeurs sont invités à se conformer au Cahier des Recommandations Architecturales ainsi qu'à la Charte des Couleurs, annexés au PLU.

5.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCd

- 5.1.2.1. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 5.1.2.2. Les dispositions de l'article UC.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.
- 5.1.2.3. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.2.4. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.2.5. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.2.6. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**5.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.3.1.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses,

parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

- 5.3.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCd

- 5.3.2.1. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.
- 5.3.2.2. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCd

- 5.3.3.1. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- 5.3.4.2. Chaque projet doit faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.
- 5.3.5.3. Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**5.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.4.1.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.1.2. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :
 - des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).
 En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur



totale de la toiture.

5.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCd

- 5.4.2.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.
- 5.4.2.2. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 35° et 45° pour les toitures à simple, à double ou à quatre pentes ;
 - pour les toitures à la Mansart : un brisis compris entre 60 et 85° et un terrasson compris entre 5° et 30°
 - pour les toitures à faible pentes des annexes, celles-ci ne doivent pas être inférieures à 15°.
- 5.4.2.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.2.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.2.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
 - ou balcons accessibles.

5.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCd

- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 20 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.
- 5.4.5. Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, en harmonie avec les constructions

avoisinentes.

- 5.4.6. Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturales du bâtiment
- 5.4.7. Les dispositions précédentes peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets non conformes aux dispositions ci-dessus, mais dont l'intégration dans l'environnement architectural ou naturel existant aura été particulièrement étudié.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les matériaux d'aspect bois ou aluminium.
- 5.5.4. Les balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou

de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.
- 5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures grillagées sur rue sont interdites.
- 5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle enduit des deux côtés,
 - clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre, et enduit des deux côtés,
 - sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. En cas de clôtures grillagées, celles-ci peuvent être doublées d'une haie végétale composée

d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est autorisé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. Les annexes doivent présenter une toiture à simple pente ou à double pente avec un



minimum de 15°.

- 5.9.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux et couleurs doivent être de même type que l'existant.

5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades* et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades* et pignons sur rue.
- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes ou châssis de toit.

5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade*, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

- 5.10.4.1. Les proportions des baies*, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf

impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies*, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade* et les proportions plus hautes que larges des baies* existantes.
- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment* et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.11. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.11.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.11.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.12. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.12.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les

rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.12.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.12.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.13. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.13.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.13.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.13.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.12.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.13.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.13.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.13.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

- 5.13.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UC.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

- 6.1.2.1. **En zone UC, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- 40% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- ou 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Pour le seul secteur UCp, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres comme suit :

- 50% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- ou 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au



coefficient biotope* de surface.

Pour le seul secteur UCa, 70% des espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m².

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 mètre pour le gazon ;
- 0,60 mètre pour les arbustes ;
- de 1,40 à 1,80 mètre pour les arbres à grand développement.

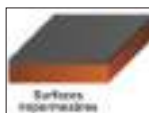
Les rampes d'accès de parkings sont autorisés dans les espaces verts privés à condition qu'elles soient découvertes.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
COEFFICIENT = 0



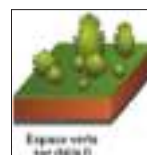
2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
COEFFICIENT = 1



3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive
COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieur ou égale à 0,80 m d'épaisseur
COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS POUR LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.
- 6.2.3. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée

à l'aide de techniques alternatives.

- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de



plancher respective,

- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCd

- 7.1.7. Les obligations applicables en matière de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou extensions limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation demeure inchangée.
- 7.1.8. Le stationnement privé de surface est interdit.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	LOGEMENTS: Il est exigé : • conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte maximum par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet ; Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa, il est exigé : • 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ; • 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m². • 10% minimum du nombre de places de stationnement exigibles supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. • Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État. Pour le secteur UCa, il est exigé : • 1 place minimum par par tranche de 60 m² de surface plancher.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
	Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa, il est exigé : • <u>POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</u> : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher • <u>POUR LA RESTAURATION</u> : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration. • <u>POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE</u> : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher • <u>POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</u> : 1 place par chambre Pour le secteur UCa, il est exigé : • <u>POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</u> : une surface au moins égale à 60% de la surface plancher, à l'exception des commerces dont la surface plancher est inférieure ou égale à 150 m² pour lesquels 1 place minimum est exigée • <u>POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE</u> : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher • <u>POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</u> : 1 place pour 2 chambres
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	POUR LE BUREAU : 1 place par tranche de 45 m ² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCd

- 7.2.2.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 300 m² de surface plancher et/ou plus de 4 logements, au moins 60% des places de stationnement exigibles doivent être enterrées ou dans l'ouvrage.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

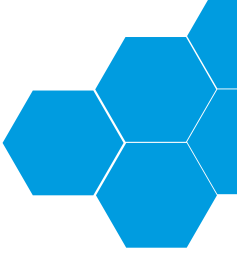
Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé, dans les constructions de 2 logements et plus : 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; - dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m² par logement.
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	- Bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher* - Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être

facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 8.1.1. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.1.2. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.1.6. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

8.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCα

- 8.2.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2.2. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

8.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UCα

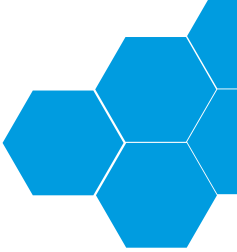
- 8.3.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité.

ARTICLE UC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.



9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals

doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marne.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE UE

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU PAVILLONNAIRE

La **zone UE** correspond aux parties du territoire composées d'habitat individuel et/ou sous forme d'opération d'ensemble (lotissements). Sa fonction principale demeure résidentielle. L'objectif est de maintenir l'esprit du tissu urbain, tout en assurant une densification au sein des secteurs de la zone UE proches des polarités de la commune.

La zone UE est également composée de 2 secteurs :

- le **secteur UEa** dont les règles d'urbanisme permettent une densification maîtrisée.
- le **secteur UEp** qui correspond aux secteurs patrimoniaux de la ville (Vosves) et au sein de laquelle, la ville entend porter une attention particulière à l'intégration du ou des projets au tissu urbain patrimonial existant.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, les lignes de haute tension d'EDF, la canalisation de gaz.

En sus de la réglementation, la zone UE est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique.

En outre, la zone UE est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UE.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

1.1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes :**

- les exploitations agricoles ou forestières ;
- le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UE.2 ;
- les autres activités du secteur secondaire ;
- les autres activités du secteur tertiaire à l'exception du secteurs UEa dans les condition de l'article 2.5.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;

- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 4,00 mètres de hauteur ;
- les annexes sur terrain nu à l'exception des abris de jardin limités à 10 m² d'emprise au sol si le terrain nu fait l'objet d'une exploitation ;
- la création de plus de 2 annexes sur une unité foncière,
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UE.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UE.4 à UE.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les extensions des habitations existantes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent dans un gabarit et une emprise au sol inférieurs à ceux du bâtiment existant faisant l'objet de l'extension.
- 2.3. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.4. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.5. Pour le seul secteur UEa, les activités de bureaux sont autorisées à la condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.



- 2.6. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.7. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

ARTICLE UE.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.1.1.1. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.1.1.2. Les dispositions de l'article 4.1. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.1.2. EMPRISE AU SOL APPLICABLE À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UEq ET UEp

- 4.1.2.1. L'emprise au sol des constructions est **limitée à 30% maximum de la superficie du terrain.**

4.1.3. EMPRISE AU SOL APPLICABLE AU SEUL SECTEUR UEq

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

4.1.4. EMPRISE AU SOL APPLICABLE AU SEUL SECTEUR UEp

- 4.1.4.1. L'emprise au sol des constructions est **limitée à 25% maximum de la superficie du terrain.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UEa

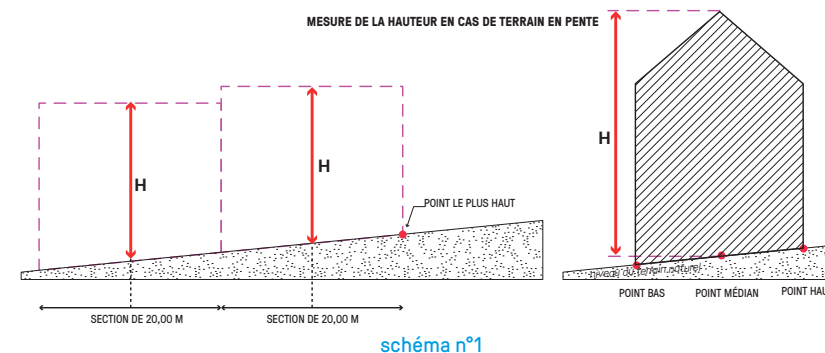
- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 8,00 mètres dans le cas de toiture à pente.**
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 6,00 mètres dans le cas de toiture terrasse, mesurés à l'acrotère.**
- 4.2.2.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEa

- 4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 10,00 mètres dans le cas de toiture à pente.**
- 4.2.3.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 8,00 mètres dans le cas de toiture terrasse mesurés à l'acrotère.**
- 4.2.3.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).



- 4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, l'extension ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, y compris les annexes, doivent obligatoirement être édifiées dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie. A l'exception des annexes, elles doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux **voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).**
- 4.3.1.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées au delà de la bande de 25 mètres à condition de présenter une emprise au sol maximum de 30% de la construction existante, dans une limite de 50m² de surface de plancher, à réaliser en une ou plusieurs fois (non renouvelable par unité foncière).

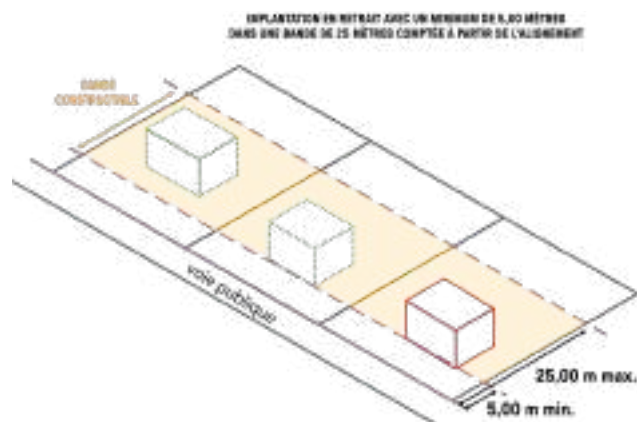


schéma n°2

- 4.3.1.3. Seuls les locaux spéciaux dont la vocation justifie la proximité avec la voirie (ordures ménagères, garages) peuvent être implantées à l'alignement.
- 4.3.1.4. Les constructions, y compris les annexes, ne peuvent s'implanter sur plus des 3/4 du linéaire de la façade sur rue.
- 4.3.1.5. Les façades sur rue de plus de 20 m de longueur devront présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect et de respecter la structure parcellaire existante (trouées, saillies, porches, ...).
- 4.3.1.6. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.7. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.3.1.8. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement** autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

- 4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

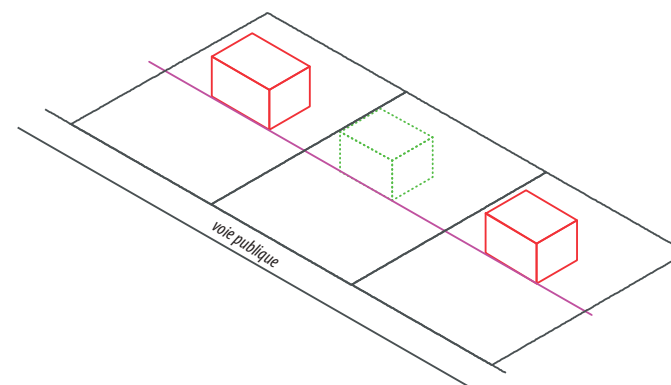


schéma n°3

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) ou la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée se font en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

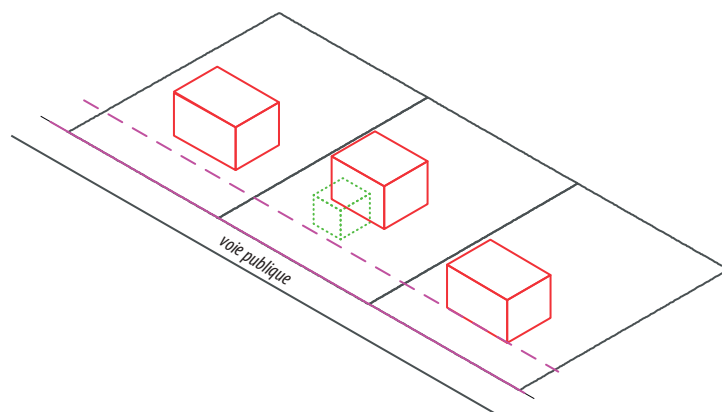


schéma n°4

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait par rapport aux limites séparatives***. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement qui **ne peut être inférieure à** (cf. schéma n°5) :
- 4,00 mètres minimum des limites séparatives en cas de façade aveugle ;
 - 8,00 mètres minimum des limites séparatives dans les autres cas.

RETRAIT DES LIMITES SÉPARATIVES

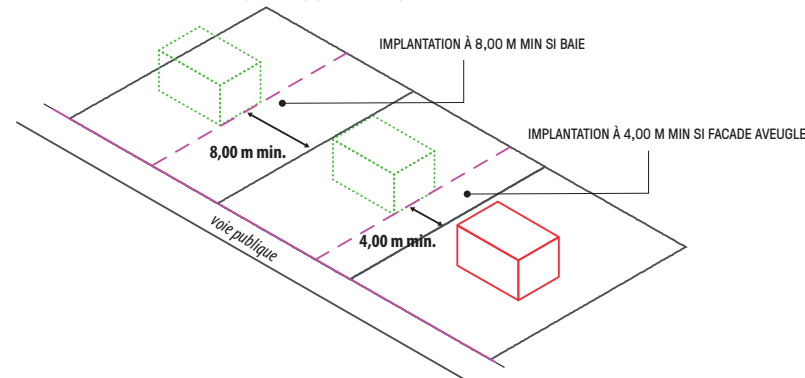


schéma n°5

- 4.4.1.2. Les terrasses, en étage et en RDC, implantées en limite séparative ou à moins de 8m de ces limites devront présenter un dispositif formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois, ...)
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 4,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport aux margelles de la piscine.
- 4.4.1.4. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.4.1.5. Les dispositions de l'article 4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de



la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

- 4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Pour le seul secteur UEa, dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n°6) à une distance minimum de 8,00 mètres.

Pour la zone UE et le seul secteur UEp, dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale à une distance minimum de 10,00 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

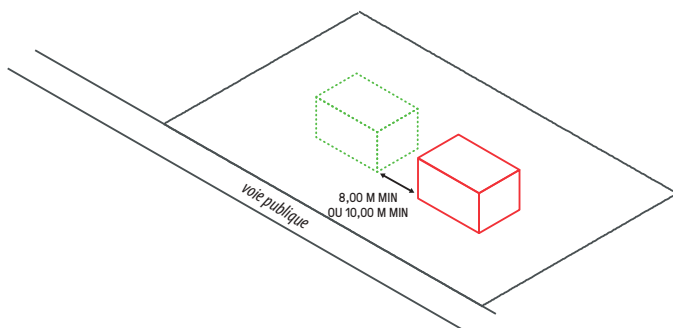


schéma n°6

- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil

étant seule à considérer (schéma n°7).

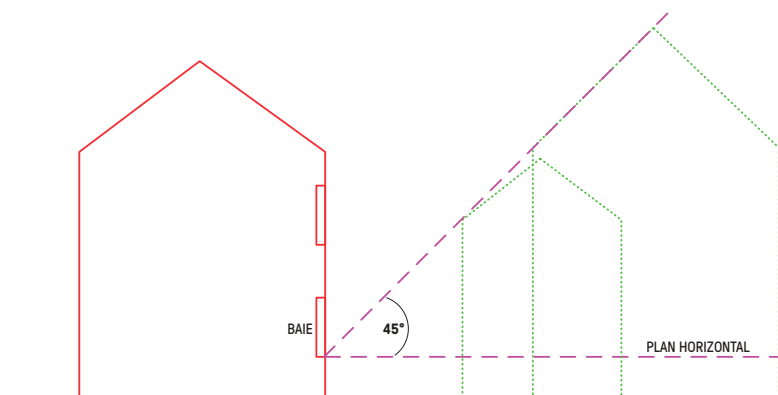


schéma n°7

- 4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.
- 4.5.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE UE.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si,

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est pros crit.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.9. Les dispositions de l'article UE.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est

demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.
- 5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments



existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.

- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 35° et 45° pour les toitures à simple, à double ou à quatre pentes ;
 - pour les toitures à la Mansart : un brisis compris entre 60 et 85° et un terrasson compris entre 5° et 30°
 - pour les toitures à faible pentes, celles-ci ne doivent pas être inférieures à 15°.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :
- des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).
- En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
 - ou balcons accessibles.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les

lambrequins.

- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les matériaux d'aspect bois ou aluminium.
- 5.5.4. Les balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures grillagées sur rue sont interdites.
- 5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle enduit des deux côtés,
 - clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre, et enduit des deux côtés,
 - sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. En cas de clôtures grillagées, celles-ci peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est autorisé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. Les annexes doivent présenter une toiture à simple pente ou à double pente avec un minimum de 15°.
- 5.9.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux et couleurs doivent être de même type que l'existant.

5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades* et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades* et pignons sur rue.



- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes ou châssis de toit.

5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade*, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies*, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies*, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade* et les proportions plus hautes que larges des baies* existantes.
- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment* et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.11. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont

rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

- 5.11.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.11.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.12.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.12.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.12.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.12.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.12.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5.12.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.12.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.12.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UE.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UEa

- 6.1.2.1. **En zone UE, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
 - 60% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - ou 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou

éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

6.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEa

- 6.1.3.1. **En secteur UEa, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

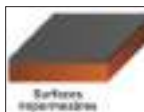
- 50% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- ou 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



- 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



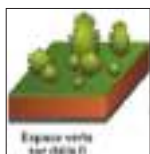
2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
COEFFICIENT = 1



3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensives ou intensives
COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieur ou égale à 0,80 m d'épaisseur
COEFFICIENT = 0,7

6.1.4. PLANTATIONS

- 6.1.4.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.4.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.4.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être

privilegié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.

- 6.1.4.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.4.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.4.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.
- 6.2.2. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.
- 6.2.3. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UE.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les

personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
 - les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.



7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :
- 1 place de stationnement* maximum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ;
 - 2 places de stationnement* maximum par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m².
- 7.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 7.2.2.1, il ne peut être exigé que 1 place de stationnement maximum pour les constructions et installations nouvelles situées au sein du périmètre de 500 mètres identifié au plan de zonage, conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	LOGEMENTS : Il est exigé : - conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte maximum par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet ; 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ; 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m². 10% minimum du nombre de places de stationnement exigibles supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. - Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <u>POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</u> : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher. <u>POUR LA RESTAURATION</u> : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration. <u>POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE</u> : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher <u>POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</u> : 1 place par chambre
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES
	<u>POUR LE BUREAU</u> : il est exigé 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- 7.3.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 300 m² de surface plancher et/ou plus de 4 logements, la moitié au moins des places de stationnement exigibles doit être enterrée ou dans l'ouvrage.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé, dans les constructions de 2 logements et plus : 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; - dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m² par logement.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Tout nouvel accès ou voirie est interdit depuis l'avenue de la Rochette.
- 8.7. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.9. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant



compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

- 8.10. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UE.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marnais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE UP

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE **AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

La **zone UP** couvre les secteurs de la ville dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif y compris les emprise ferroviaires.

Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et de permettre leur évolution/modernisation en assouplissant les contraintes techniques.

La zone UP distingue **un secteur UPc** au sein de laquelle on retrouve à la fois des équipements publics et/ou d'intérêt collectifs ainsi que des activités commerciales et de restauration.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, les lignes de haute tension d'EDF, la canalisation de gaz.

En sus de la réglementation, la zone UP est soumise aux prescriptions et interdictions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique.

En outre, la zone UP est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UP.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UPc

- 1.1.1.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - l'habitation ;
 - le commerce et activités de services ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UPc

- 1.1.2.1. Dans le seul secteur UPc du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - l'habitation ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UP.2.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UP.2 ;

- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UP.2 ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UP.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Au sein du seul secteur UPc sont autorisées les constructions et installations nouvelles destinées aux bureaux et aux entrepôts à la condition qu'elles soient liées aux activités existantes, qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel à proximité de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique



ou d'un site.

- 2.4. Au sein des zones humides et des axes hydrauliques identifiés aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et aux axes hydrauliques, et à leur alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ;
 - les affouillements et exhaussements ;
 - la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
 - le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - l'imperméabilisation des sols ;
 - la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE UP.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UP.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UPc

- 4.1.1.1. **Non réglementé.**

- 4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UPc

- 4.1.2.1. L'emprise au sol des constructions est **limitée à 50% maximum de la superficie du terrain.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

- 4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UPc

- 4.2.1.1. **Non réglementé.**

- 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UPc

- 4.2.2.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 15,00 mètres.**
- 4.2.2.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

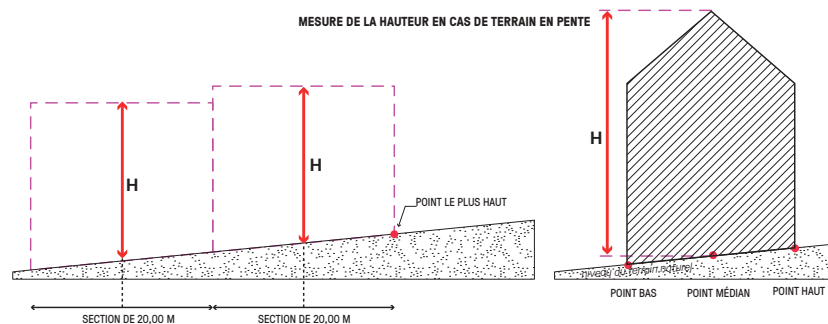


schéma n°1

- 4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

- 4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'alignement* des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2);
 - ou en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue.
- En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier soit au moins égale à la moitié de la

hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres. (cf. schéma n°3).

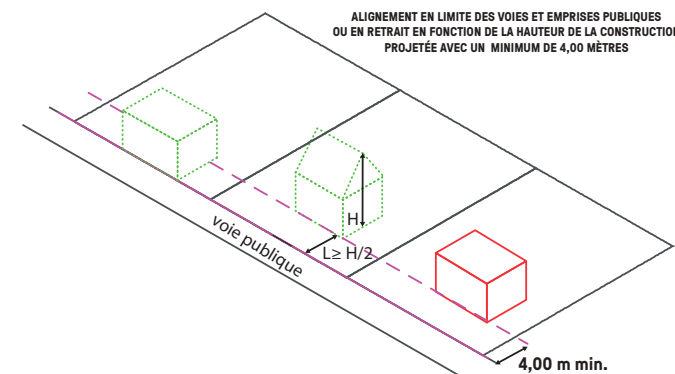
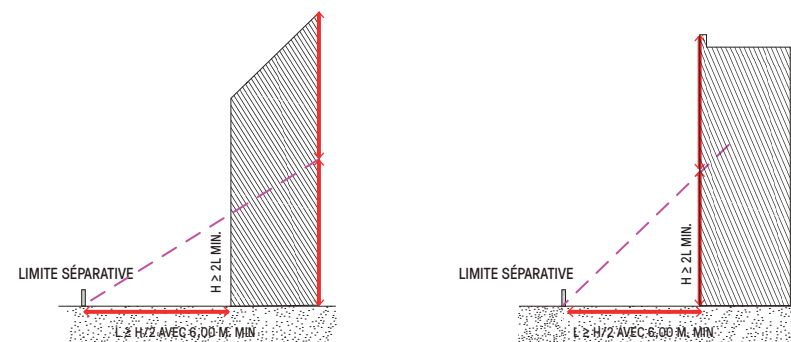


schéma n°2

DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

schéma n°5
schéma n°3

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

- 4.4.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives* (cf. schéma n°3).
 - ou en retrait par rapport à une limite séparative*. En ce cas, les constructions et



installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) devant être égal à 3,00 mètres minimum (cf. schéma n°4).

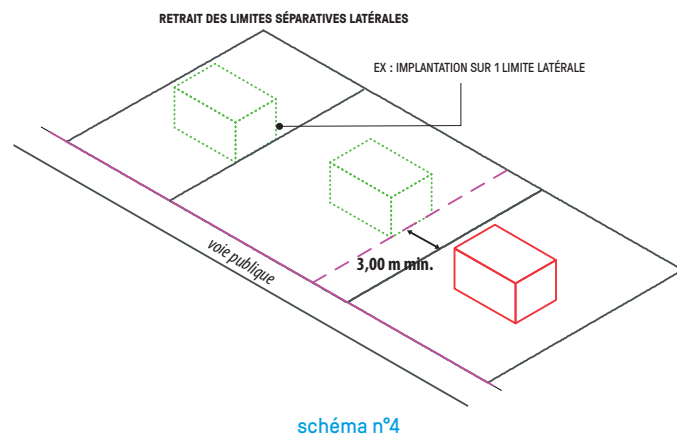


schéma n°4

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës* n'est pas réglementée.

ARTICLE UP.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou**

l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.
- 5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente entre 35° et 45° pour les toitures à simple, à double ou à quatre pentes.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :

- des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).
- En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.

- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
 - ou balcons accessibles.
- 5.4.8. Les toits terrasses non fonctionnalisés sont autorisés dans le cas de constructions temporaires.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les matériaux d'aspect bois ou aluminium.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées



pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures* doivent être doublées de plantations de telle manière qu'elle assure un écran paysager visuel efficace.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à

partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales de telle manière qu'elle assure un écran paysager visuel efficace.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.8.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la

composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueure.
- 5.9.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.9.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.9.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.10.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UP.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/

ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

6.1.2.1. En zone UP, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

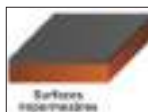
- 30% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- ou 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

COEFFICIENT = 1



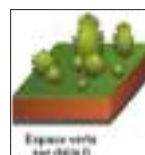
3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m

COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieure ou égale à 0,80 m d'épaisseur

COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.
- 6.2.3. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.
- 6.2.4. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UP.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.



Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	• <u>POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</u> : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher.
	• <u>POUR LA RESTAURATION</u> : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration.
	• <u>POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE</u> : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher
	• <u>POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</u> : 1 place par chambre
	• <u>POUR LE COMMERCE</u> : une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.
AIRES DE LIVRAISON	Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

ÉQUIPEMENTS
D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.
Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UP.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.7. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.8. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent



respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UP.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation

en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marnais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable

en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

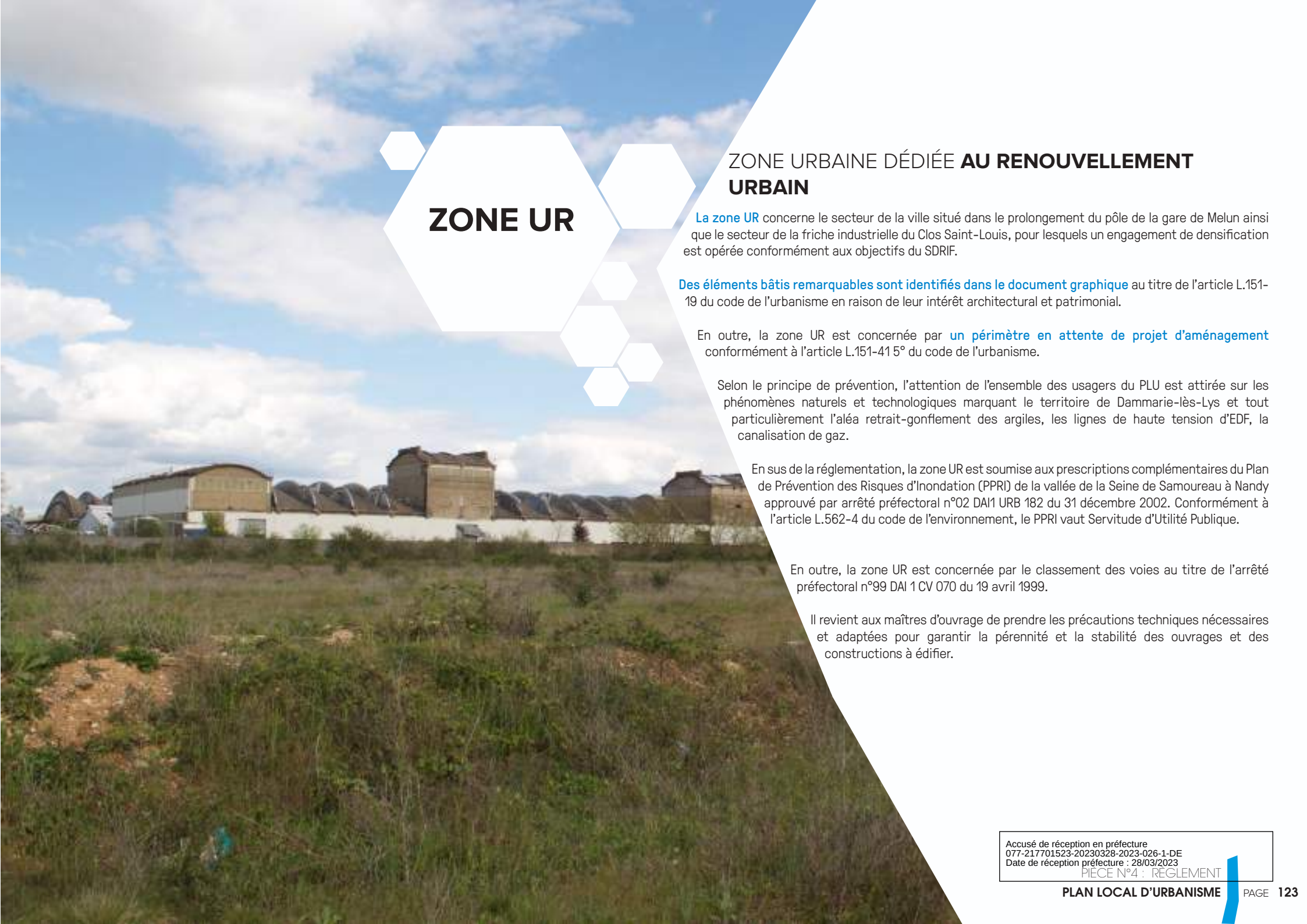
9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- 9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023



ZONE UR

ZONE URBAINE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La zone UR concerne le secteur de la ville situé dans le prolongement du pôle de la gare de Melun ainsi que le secteur de la friche industrielle du Clos Saint-Louis, pour lesquels un engagement de densification est opérée conformément aux objectifs du SDRIF.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

En outre, la zone UR est concernée par un périmètre en attente de projet d'aménagement conformément à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, les lignes de haute tension d'EDF, la canalisation de gaz.

En sus de la réglementation, la zone UR est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique.

En outre, la zone UR est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PAGE 123

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UR.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones UR du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes :**

- les exploitations agricoles ou forestières ;

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones UR du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UR.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UR.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 5,00 mètres de hauteur ;
- les annexes sur terrain nu ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est

interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UR.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UR.4 à UR.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;



- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.6. Au sein des zones humides et des axes hydrauliques identifiés aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et aux axes hydrauliques, et à leur alimentation en eau est pros crit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ;
- les affouillements et exhaussements ;
- la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
- le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU SEUL PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

2.2.1. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

2.2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UR.2.1., et dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que périmètre d'attente de projet d'aménagement, en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, et de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50 m² de surface plancher.

- de la réalisation de constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif ;
- De l'extension des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE UR.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementé.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UR.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. L'emprise au sol des constructions est **limitée à 50% maximum de la superficie du terrain.**
- 4.1.2. **Il n'est pas fixé d'emprise au sol*** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur*** maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur*** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 15,00 mètres dans le cas de toiture à pente.**
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 13,00 mètres dans le cas de toiture terrasse, mesurés à l'acrotère.**
- 4.2.2.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**
- 4.2.2.4. Dans le cas de construction accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de services, la hauteur maximale fixée aux 4.2.2.1. et 4.2.2.2. peut être

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

majorée de 1,00 mètre si les commerces ou les activités de services le nécessitent.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

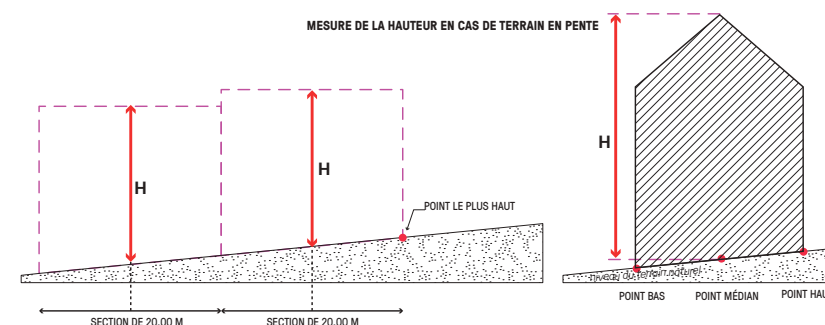


schéma n°1

- 4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :
- à l'alignement* des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2) ;
 - ou en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes

à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°2).

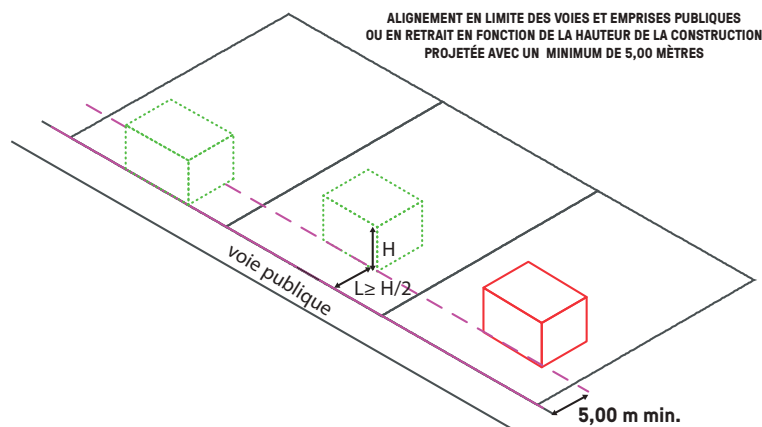


schéma n°2

- 4.3.1.2. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.3. Les façades sur rue de plus de 20 m de longueur devront présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect et de respecter la structure parcellaire existante (trouées, saillies, porches, ...).
- 4.3.1.4. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale

4.3.1. **peuvent être exceptionnellement** autorisées ou imposées dans les cas

suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

- 4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

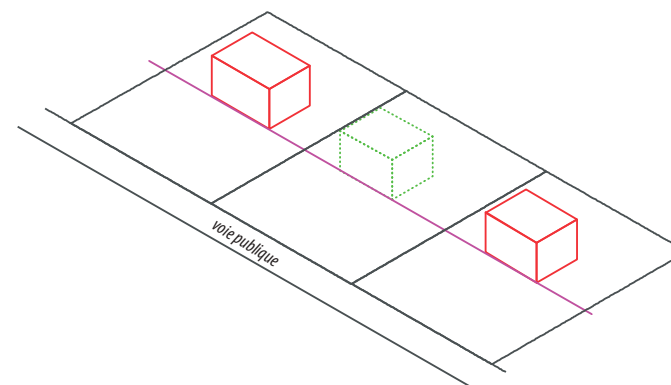


schéma n°3

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) ou la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée se font se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

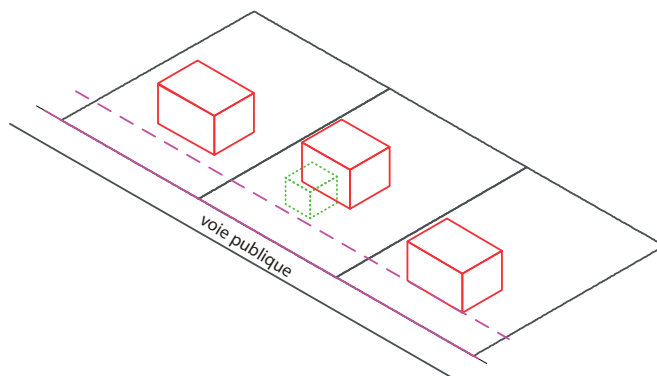


schéma n°4

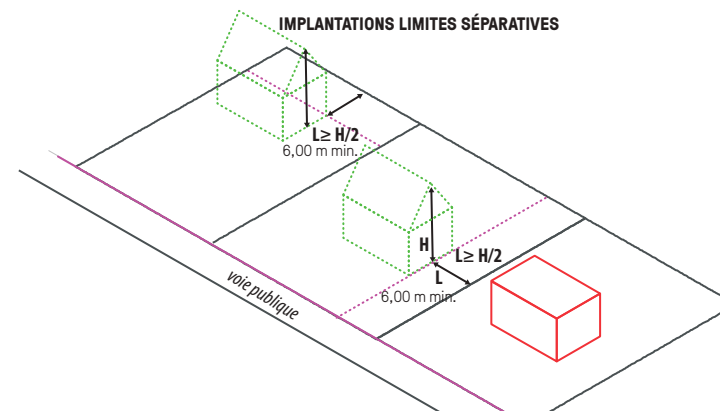
- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

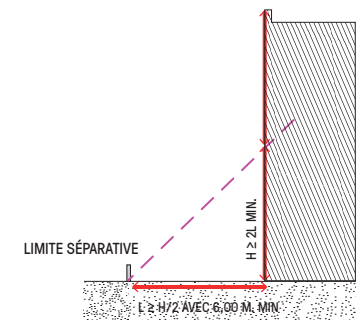
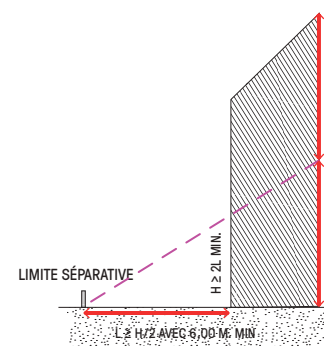
4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;**
 - **ou en retrait par rapport aux limites séparatives*.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de

recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 6,00 mètres (cf. schémas n°5).



DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



schémas n°5

- 4.4.1.2. Les terrasses, en étage et en RDC, implantées en limite séparative ou à moins de 6m de ces limites devront présenter un dispositif formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois, ...)
- 4.4.1.3. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en



propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n°6) à la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) mesurée par rapport à la hauteur de la façade avec un minimum de 8,00 mètres.** Les éléments de modénatures, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

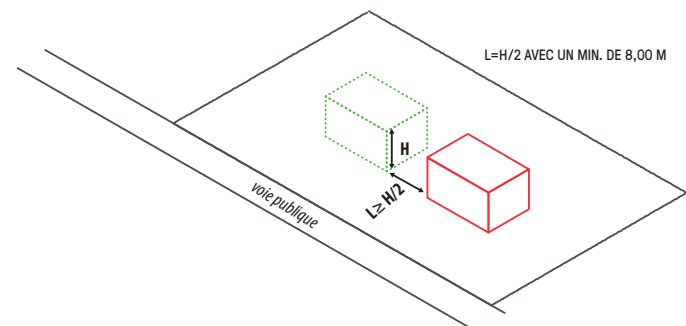


schéma n°6

- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°7).

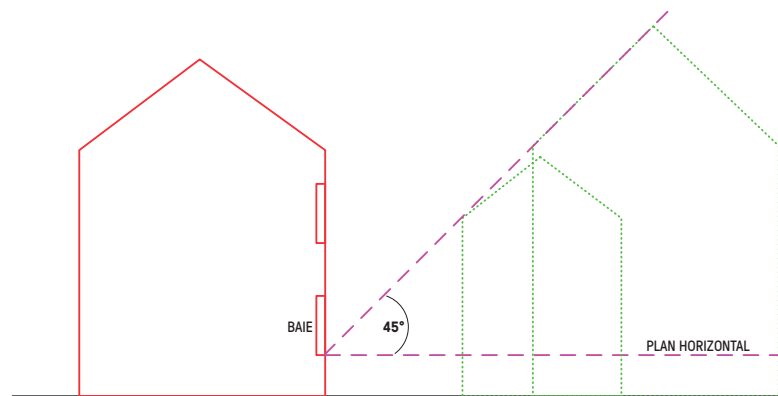


schéma n°7

- 4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

- 4.5.5. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.
- 4.5.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UR.5**QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES****5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec

la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 5.1.10. Les dispositions de l'article UR.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés



apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.
- 5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
 - entre 35° et 45° pour les toitures à simple, à double ou à quatre pentes ;
 - pour les toitures à la Mansart : un brisis compris entre 60 et 85° et un terrasson compris entre 5° et 30°
 - pour les toitures à faible pentes, celles-ci ne doivent pas être inférieures à 15°.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclaircissement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :
 - des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de

toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).

En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.

- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
 - ou balcons accessibles.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les matériaux d'aspect bois ou aluminium.
- 5.5.4. Les balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

(type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures grillagées sur rue sont interdites.
- 5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle enduit des deux côtés,

- clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre, et enduit des deux côtés,
- sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. En cas de clôtures grillagées, celles-ci doivent obligatoirement être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de



reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est autorisé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. Les annexes doivent présenter une toiture à simple pente ou à double pente avec un minimum de 15°.
- 5.9.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux et couleurs doivent être de même type que l'existant.

5.10. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.10.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.10.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
 - l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;
 - la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de

l'ordonnancement* pour les travées et niveaux, etc.) ;

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.11. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.11.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.12.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.12.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.12.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.12.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.12.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.12.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.12.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.12.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UR.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

6.1.2.1. En zone UR, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

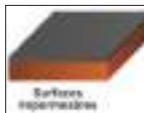
- 30% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- ou 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	$\frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$
-------	--

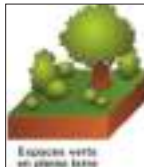
Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

COEFFICIENT = 1

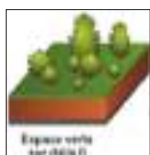


3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m

COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive
COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieure ou égale à 0,80 m d'épaisseur
COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-91 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser

notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UR.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
 - les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire

dûment justifiée.

- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :



Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	LOGEMENTS: Il est exigé : - conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte maximum par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet ; 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ; 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m². 10% minimum du nombre de places de stationnement exigibles supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. - Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher.
	POUR LA RESTAURATION : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration.
	POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	POUR LE BUREAU : 1 place par tranche de 45 m ² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.2.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 300 m² de surface plancher et/ou plus de 4 logements, la moitié au moins des places de stationnement exigibles doit

être enterrée ou dans l'ouvrage.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé, dans les constructions de 2 logements et plus : 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; - dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m² par logement.
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	- bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher - artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UR.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

- 8.9. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UR.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours



d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE US

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE **AUX ACTIVITÉS EN LIEN AVEC LA SEINE**

La zone US correspond aux parties du territoire destinées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou aux activités économiques susceptibles d'être en lien avec la Seine d'un point de vue vocation ou exploitation.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, les lignes de haute tension d'EDF, la canalisation de gaz.

En sus de la réglementation, la zone UE est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE US.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones US du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes :**

- les exploitations agricoles ou forestières ;
- l'habitation ;
- le commerce et les activités de service.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones US du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article US.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article US.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est

interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE US.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles US.4 à US.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel à proximité de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.4. Au sein des zones humides et des axes hydrauliques identifiés aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et aux axes hydrauliques, et à leur alimentation en eau est pros crit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des



- zones humides et des cours d'eau ;
- les affouillements et exhaussements ;
- la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
- le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE US.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE US.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Pour la zone US, l'emprise au sol des constructions est **limitée à 50% maximum de la superficie du terrain.**
- 4.1.2. **Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 10,00 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque

section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

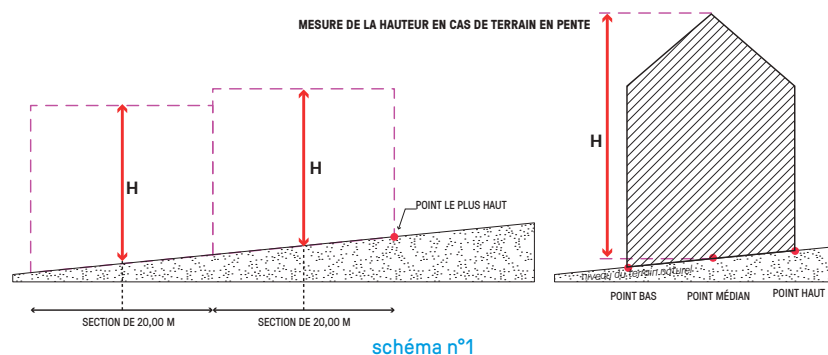


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :

- en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°2).

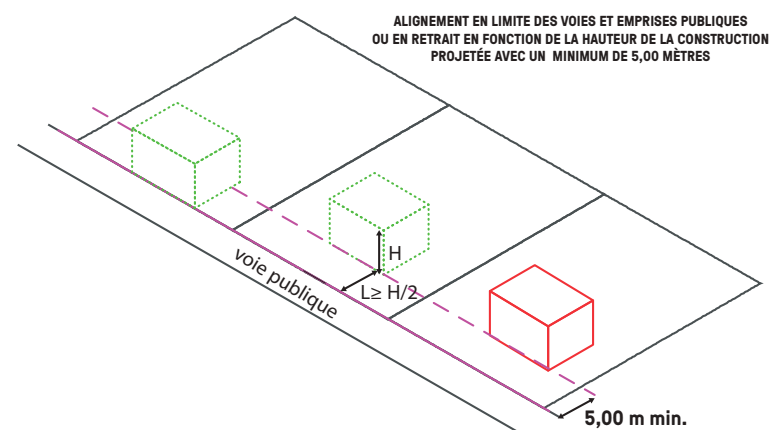


schéma n°2

4.3.1.2. Les dispositions de l'article 4.3.1.1. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.



ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

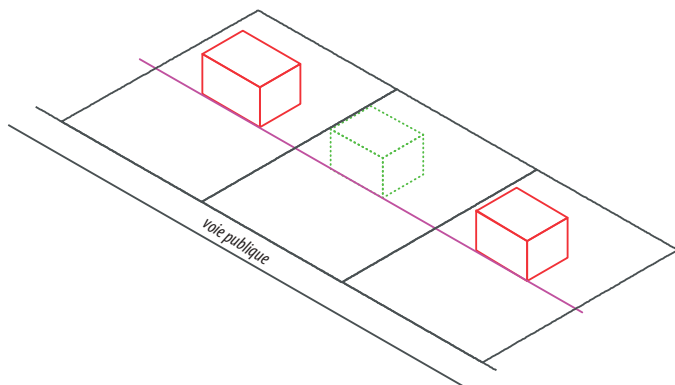


schéma n°3

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

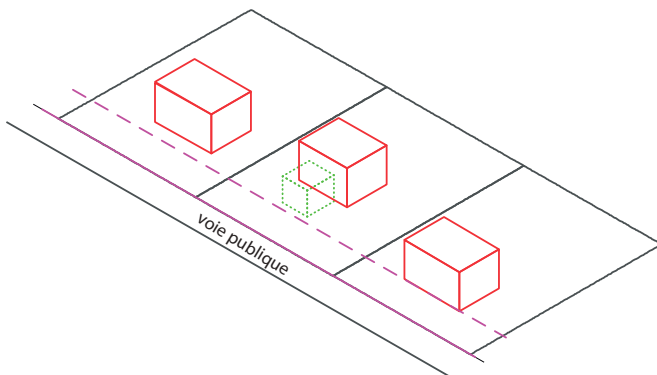


schéma n°4

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **ou en retrait par rapport aux limites séparatives*.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (cf. schéma n°5).

IMPLANTATIONS LIMITES SÉPARATIVES

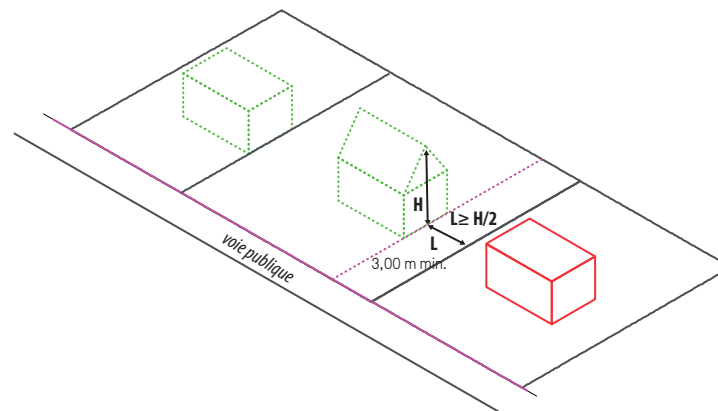


schéma n°5

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°6)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n°6) une distance minimum de 8,00 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

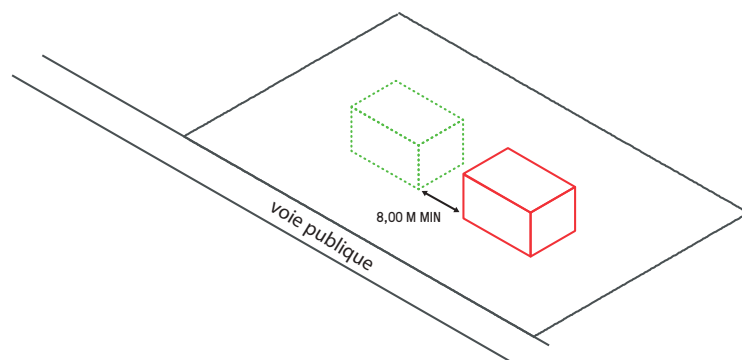


schéma n°6

- 4.5.2. Toutefois, et en fonction d'indications plus contraignantes procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës peut être imposée.

- 4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE US.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.
- 5.1.4. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.5. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.



- 5.1.7. Les dispositions de l'article US.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.
- 5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli, d'aspect ardoises, zinc ou cuivre.

- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. CLÔTURES

5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.5.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bache tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.5.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de

haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.

- 5.5.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.5.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.5.2.2. Les clôtures* doivent être doublées de plantations de telle manière qu'elles assurent un écran visuel efficace.

5.5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.5.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Les clôtures* doivent être doublées de plantations de telle manière qu'elles assurent un écran visuel efficace.

5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

- 5.6.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.7. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.7.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.7.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.8.1.3. Tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.



- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE US.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

- 6.1.2.1. **En zone US, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 50% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - ou 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

COEFFICIENT = 1



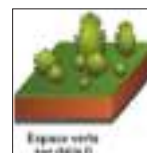
3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m

COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieur ou égale à 0,80 m d'épaisseur

COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. En cas de limites séparatives jouxtant directement des zones résidentielles, il est exigé une bande de plantation composée d'arbres de haute tige de 5,00 mètres minimum à feuillage persistant.
- 6.1.3.4. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.3.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

**6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE
OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE
L'URBANISME**

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du

code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.



ARTICLE US.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
 - les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de

ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.

- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé :
	• POUR L'INDUSTRIE : 1 place par tranche de 100 m ² de surface plancher
	• POUR L'ENTREPÔT : 1 place par tranche de 100 m ² de surface plancher
	• POUR LES BUREAUX : 1 place par tranche de 55 m ² de surface plancher
	• POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place par chambre
AIRES DE LIVRAISON	Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	- Bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher - Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE US.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :



- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

8.9. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE US.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours

d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marnais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE UX

ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- La zone UX correspond aux parties du territoire composées d'activités situées sur le territoire communal et tout particulièrement la zone d'activités du Clos Saint-Louis et des Vives Eaux (rue de la Seine). Enfin, la zone comporte
- les **secteurs UXa, UXb et UXd**, compris dans la ZAC Grüber, au sein desquelles sont autorisées les activités économiques et commerciales,
 - un **secteur UXb**, compris dans la ZAC Grüber, au sein de laquelle sont autorisées les activités économiques et commerciales.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, les lignes de haute tension d'EDF, la canalisation de gaz.

En sus de la réglementation, la zone UX est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique.

En outre, la zone UX est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE UX.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb, UXc et UXd

- 1.1.1.1. Dans les zones UX du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - l'habitation ;
 - le commerce et les activités de service.

1.1.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1.1.1. ET POUR LE SECTEUR UXc

- 1.1.2.1. Dans le seul secteur UXc du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - l'habitation.

1.1.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1.1.1. ET POUR LES SECTEURS UXa ET UXb

- 1.1.3.1. Dans les seuls secteurs UXa et UXb du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites toutes les destinations et utilisations du sol non expressément autorisés à l'article UX2.3.**

1.1.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1.1.1. ET POUR LE SECTEUR UXd

- 1.1.4.1. Dans le seul secteur UXd du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites toutes les destinations et utilisations du sol non expressément autorisés à l'article UX2.4.**

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans toutes les zones UX du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UX.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UX.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

- 1.2.2. Uniquement dans les secteurs UXa et UXb du Plan Local d'Urbanisme, **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :

- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 5,00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;

ARTICLE UX.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.2. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel à proximité de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à



terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- 2.3. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 2.2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UX.4 à UX.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UXa ET UXb

- 2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations à usage :
- des autres activités des secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et de l'entrepôt ;
 - de commerce et d'activités de service, à l'exception des commerces, de restauration, de commerces de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.3.2. Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD372, RD132 et RN6, les constructions doivent respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'Habitat.

2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UXd

- 2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations à usage :
- des autres activités des secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et de

l'entrepôt ;

- de commerce et d'activités de service, à l'exception de commerces de gros ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 2.3.2. Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD372, RD132 et RN6, les constructions doivent respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'Habitat.

ARTICLE UX.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UX.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Pour la zone UX, l'emprise au sol des constructions est **limitée à 50% maximum de la superficie du terrain.**
- 4.1.2. Pour les seuls secteurs UXa, UXb et UXd l'emprise au sol des constructions n'est **pas réglementée.**
- 4.1.2. Pour le seul secteur UXc, l'emprise au sol des constructions est **limitée à 40% maximum de la superficie du terrain.**
- 4.1.3. **Il n'est pas d'emprise au sol*** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur*** maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur*** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 13,00 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les**

annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UXa ET UXb

- 4.2.3.1. Pour le secteur UXa, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 15,00 mètres, soit R+3+c.**
- 4.2.3.2. Pour le secteur UXb, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 12,00 mètres, soit R+2+c.**

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UXD

- 4.2.4.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 12,00 mètres, soit R+3.**

4.2.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.5.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

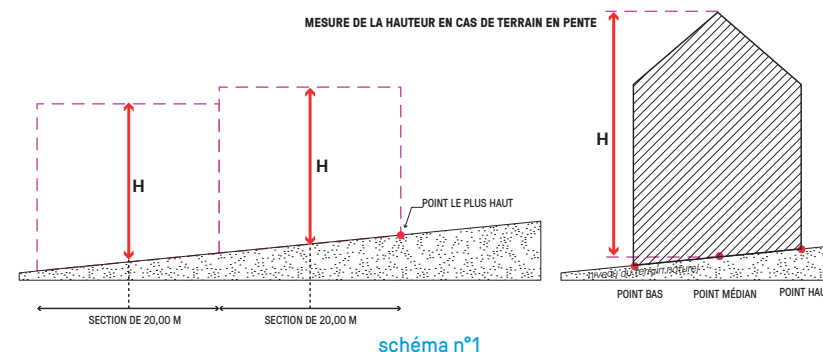


schéma n°1

- 4.2.5.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXc

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :
- en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou Privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres (cf. schéma n°2).

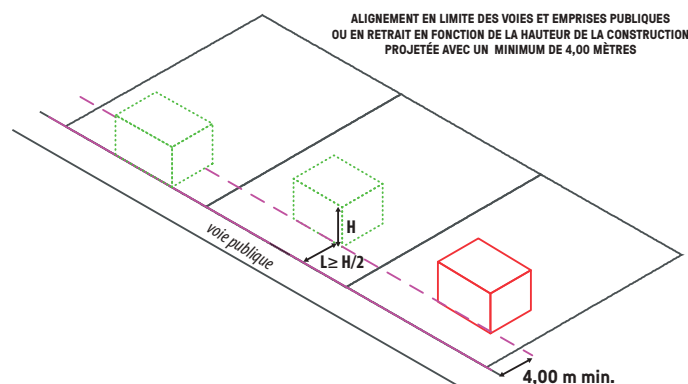


schéma n°2

- 4.3.1.2. Sur les parties portées graphiquement au document graphique (rond point de la Justice), les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées à une distance minimum de 20,00 mètres de l'axe médian de la RD142.
- 4.3.1.3. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.4. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des

constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXa ET UXb

- 4.3.2.1. Non réglementé.

4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UXD

- 4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées à l'alignement.
- 4.3.3.2. Seuls les constructions en sous-sol et les rampes d'accès sont autorisées au sein de la marge de reculement.
- 4.3.3.3. Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement en tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 4.3.3.4. Les saillies et orielles sont autorisées au sein des marges de reculement à condition d'être situées à au moins 2,40 mètres du niveau du sol :
- sur les marges de reculement prévues et voies privées : la saillie peut avoir une profondeur maximale de 1,50 mètre ;
 - sur le domaine public : les saillies sur le domaine public doivent respecter les règles de voirie en vigueur.
- 4.3.3.5. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.3.6. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas

suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

- 4.3.4.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

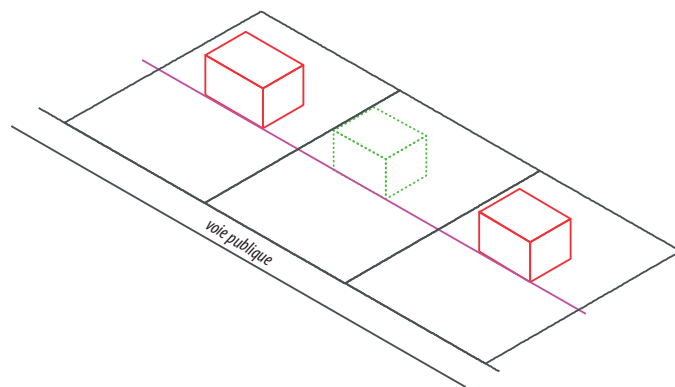


schéma n°3

- 4.3.4.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMENT DE LA RÈGLE

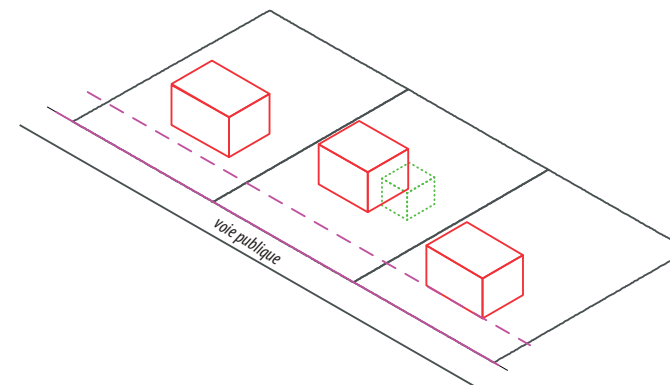


schéma n°4

- 4.3.4.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.4.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.4.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXc

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou en retrait par rapport aux limites séparatives*. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (cf. schéma n°5).



IMPLANTATIONS LIMITES SÉPARATIVES

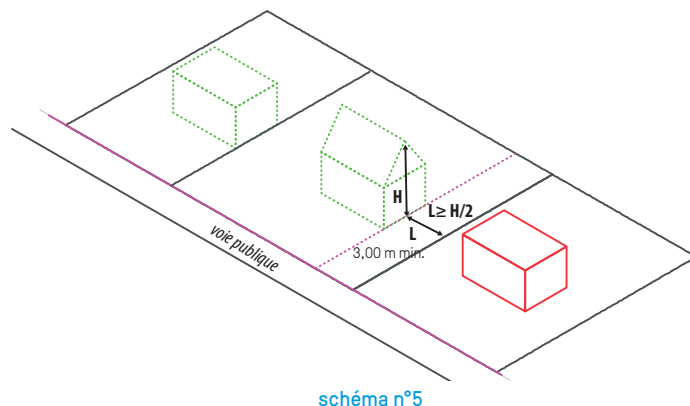


schéma n°5

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXA ET UXB

- 4.4.2.1. Dispositions applicables au regard des limites de ZAC : toute construction est interdite en limite séparative. L'implantation peut s'effectuer :
- à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8,00 mètres.
- 4.4.2.2. Dispositions applicables au regard des limites d'îlot : dans la partie de l'îlot située sur Dammarie-lès-Lys, toute construction est interdite en limite séparative.

4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UXD

- 4.4.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- sur les limites séparatives lorsque leurs pignons ne comportent pas de baies (hormis des jours de souffrance) ;
 - ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8,00 mètres.

4.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.4.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.4.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXA, UXB ET UXD

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale (cf. schéma n°6) à une distance minimum de 6,00 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

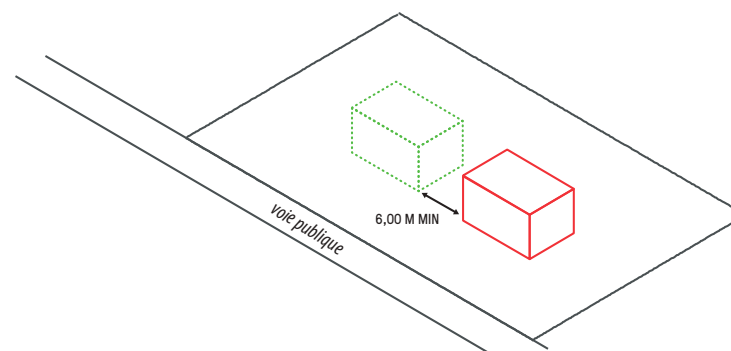


schéma n°6

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

- 4.5.2. Toutefois, et en fonction d'indications plus contraignantes procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës peut être imposée.
- 4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXa, UXb ET UXD

- 4.5.1. À moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition :
- qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
 - ou au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4,00 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
 - que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 2,50 mètres.

ARTICLE UX.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.1.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou**

l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 5.1.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.
- 5.1.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.1.5. Les constructeurs sont invités à se conformer au Cahier des Recommandations Architecturales ainsi qu'à la Charte des Couleurs, annexés au PLU.

5.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXD

- 5.1.2.1. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.2.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.2.3. Les dispositions de l'article UX.5. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.



5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.3.1.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 5.3.2.1. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.
- 5.3.2.2. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXa, UXb ET UXd

- 5.3.3.1. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- 5.3.3.2. Chaque projet doit faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.
- 5.3.3.3. Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.4.1.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.1.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli, d'aspect ardoises, zinc ou cuivre.

5.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 5.4.2.1. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.2.2. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.2.3. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXa ET UXb

- 5.3.3.1. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par :
- des ouvertures en lucarnes,
 - des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier).
- En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.
- 5.3.3.2. Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise ou, uniquement pour le secteur UXd de matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 5.3.3.3. Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturales du bâtiment
- 5.3.3.4. Les dispositions précédentes peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets non conformes aux dispositions ci-dessus, mais dont l'intégration dans l'environnement architectural ou naturel existant aura été particulièrement étudié.

5.5. CLÔTURES**5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.5.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.5.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.5.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.5.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.
- 5.5.2.2. Les clôtures* doivent être doublées de plantations de telle manière qu'elles assurent un écran visuel efficace.

5.5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.5.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Les clôtures* doivent être doublées de plantations de telle manière qu'elles assurent un écran visuel efficace.

5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
 - soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.6.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.7. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.



- 5.7.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.
- 5.7.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.8.1.3. Tout programme comportant plus 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur urbain, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 5.8.1.4. Pour les secteurs UXa, UXb et UXd, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UX.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 6.1.2.1. **En zone UX et UXc, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 30% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - ou 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient biotope* de surface.

6.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXa, UXb ET UXd

- 6.1.3.1. **70% des espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m².**
- 6.1.3.2. Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :
- 0,30 mètre pour le gazon ;
 - 0,60 mètre pour les arbustes ;
 - de 1,40 à 1,80 mètre pour les arbres à grand développement.
- 6.1.3.3. Les rampes d'accès de parkings sont autorisés dans les espaces verts privés à

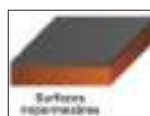
condition qu'elles soient découvertes.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

CBS =	surface perméable ou éco-aménageable
	surface de l'unité foncière

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre* aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



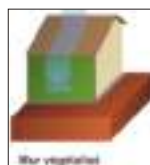
1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

COEFFICIENT = 1



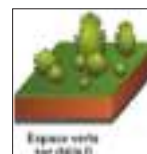
3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m

COEFFICIENT = 0,5



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des dalles avec terre végétale supérieure ou égale à 0,80 m d'épaisseur

COEFFICIENT = 0,7

6.1.4. PLANTATIONS POUR LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 6.1.4.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.4.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.4.3. En cas de limites séparatives jouxtant directement des zones résidentielles, il est exigé une bande de plantation composée d'arbres de haute tige de 5,00 mètres minimum à feuillage persistant.
- 6.1.4.4. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.4.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.4.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale.
- 6.1.4.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.



6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

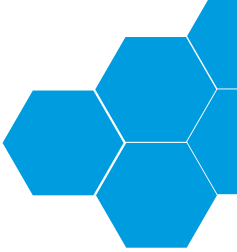
ARTICLE UX.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
 - les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXA ET UXB
- 7.1.1.1. Les obligations applicables en matière de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou extensions limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation demeure inchangée.
- 7.1.1.2. Le stationnement privé de surface est interdit.
- 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES
- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Pour la zone UX, à l'exception des secteurs UXA, UXb et UXb, il est exigé :
	- POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher. - POUR LA RESTAURATION : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration. - POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher - POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place par chambre - POUR LE COMMERCE : une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limité à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.
	Pour les secteurs UXA, UXb et UXd, il est exigé :
	- POUR L'ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL : une surface au moins égale à 60% de la surface plancher, à l'exception des commerces dont la surface plancher est inférieure ou égale à 150 m² pour lesquels 1 place minimum est exigée - POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher - POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place pour 2 chambres
	Pour la zone UX, à l'exception des secteurs UXA, UXb et UXb, il est exigé :
	- POUR L'INDUSTRIE : 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher - POUR L'ENTREPÔT : 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher - POUR LES BUREAUX : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher
	Pour les secteurs UXA, UXb et UXd, il est exigé :
	POUR LE BUREAU : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà.



AIRES DE LIVRAISON	Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	- Bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher - Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

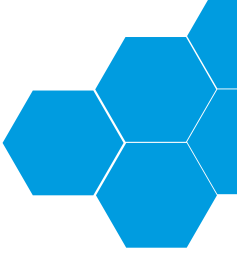
- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 8.1.1. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.1.2. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.1.6. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).



8.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UXa, UXb et UXd

- 8.2.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2.2. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.
- 8.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

8.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UXa, UXb ET UXD

- 8.3.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité.

ARTICLE UX.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

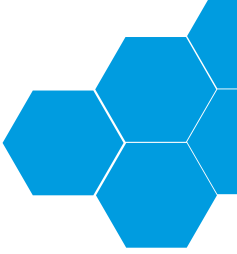
- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.



- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur du SMITOM-LOMBRIC Centre Ouest Seine et Marnais.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE A

ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys.

En outre, la zone A est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I

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

ARTICLE A.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article A.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;

ARTICLE A.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES LA ZONE A

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- 2.1.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées si elles sont nécessaires et justifiées par l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées à une distance minimale liée aux contraintes sanitaires ou de sécurité des bâtiments d'exploitation.
- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à de équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

ARTICLE A.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

- 3.1. **Non réglementé.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Nh

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12,00 mètres.**

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres.**

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

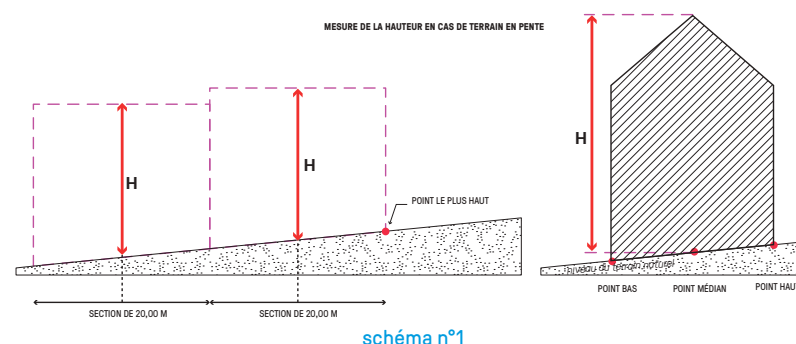


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°L)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 5,00 mètres par rapport aux voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2). **Cette marge de recul est portée à 75,00 mètres minimum de l'axe de la RD 142 conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.**

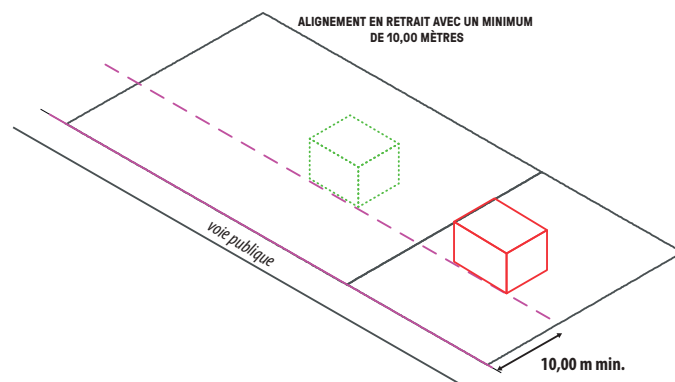


schéma n°2

- 4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°M)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 10,00 mètres par rapport aux limites séparatives* (cf. schéma n°3).

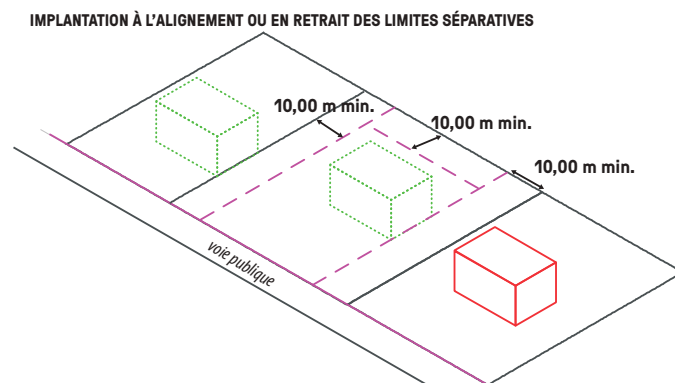


schéma n°3

- 4.4.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE A.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale.
- 5.1.4. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.



- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux

d'aspect tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), d'aspect ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.

- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.5. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.6. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les extensions* doivent respecter l'harmonie et le rythme des ouvertures de façade* des constructions existantes. Il est également exigé un traitement d'ensemble dans le choix des menuiseries au regard de la construction existante.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.

- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
 - soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.



5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE A.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.2. PLANTATIONS

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions* doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules,

doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- 6.1.2.4. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE A.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES
7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.

- 7.1.4. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

**SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**
ARTICLE A.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération. Tout accès* sur les voies publiques doit présenter une largeur minimale de 5,00 mètres en tout point.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique



ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.6. Tout nouvel accès ou voirie est interdit depuis la RD 142.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE A.9 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. En cas d'utilisation de puits utilisés pour l'alimentation humaine, une distance conforme à la législation en vigueur doit être assurée entre le puits et tout éventuel dispositif d'épuration des eaux usées.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être

satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

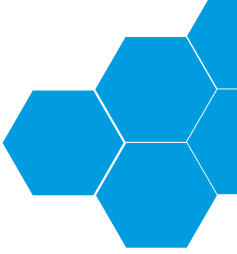
9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE



9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIECE N°4 : REGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Nj** : secteur dédié aux jardins familiaux ;
- **Np** : secteur naturel d'espaces verts intra-urbains ;
- **Nr** : secteur naturel remarquable ;
- **Ns** : secteur naturel fluvial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys. En sus de la réglementation, la zone N est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes. En outre, la zone N est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE N.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.
- 1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.
- 1.1.3. Tout aménagement qui conduirait à la dégradation de la zone humide tels que construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de

celles autorisées à l'article N.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou cours d'eau identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, est interdit dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha.

ARTICLE N.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES LA ZONE N**

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Sont autorisés la rénovation, la réhabilitation et l'extension* limitée et mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension* ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension* doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
 - et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol* du bâtiment principal, hormis les annexes, existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension* peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.
- 2.1.4. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol aux conditions cumulatives suivantes :
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;
 - de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles



ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;

- et que leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à des aménagement hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.

2.1.5. Au sein des zones humides et des axes hydrauliques identifiés aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et aux axes hydrauliques, et à leur alimentation en eau est pros crit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ;
- les affouillements et exhaussements ;
- la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
- le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à de équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.1.7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj SONT ADMIS :

2.2.1. Les abris de jardins, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière, sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol* de 12 m² maximum.

2.2.2. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface plancher.

2.2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics .

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR Np SONT ADMIS :

2.3.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

2.3.2. La réalisation des aires de stationnement* est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.

2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr SONT ADMIS :

2.4.1. Les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édifiées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.

2.4.2. Les travaux visant à améliorer la sécurité et la vulnérabilité des biens et des personnes.

2.4.3. Les extensions*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.

2.4.4. Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysages et milieux.

2.4.5. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public.

2.4.6. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol aux conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;

- de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à des aménagement hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.

2.4.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent les risques naturels.

2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR Ns SONT ADMIS :

- 2.5.1. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine et à son exploitation sous réserve du respect des règles relatives au transport fluvial.
- 2.5.2. Les installations, ouvrages travaux aménagements et constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

- 3.1. Non réglementé.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12,00 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.**

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

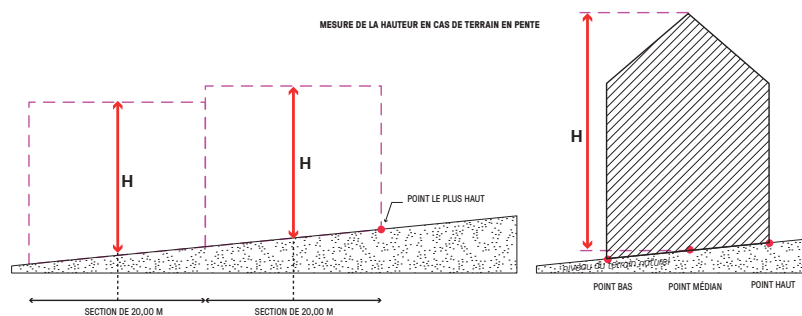


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°L)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2). Cette marge de recul est portée à 75,00 mètres minimum de l'axe des RD 142 et RD 606, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

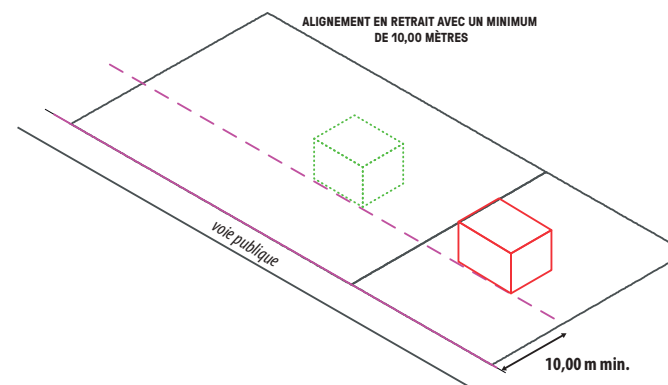


schéma n°2

4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°M)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 10,00 mètres par rapport aux limites séparatives* (cf. schéma n°3).

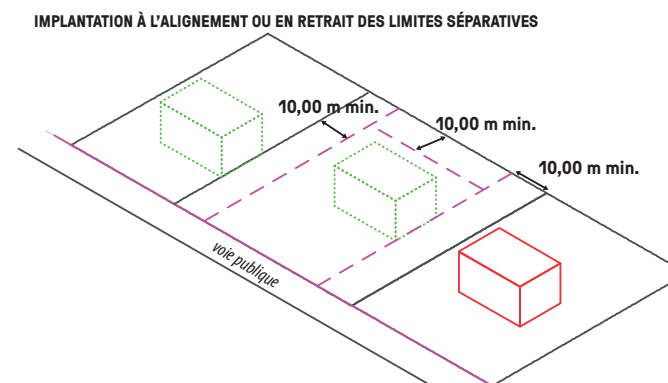


schéma n°3

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- 4.4.1.2. Tout apport artificiel de terre à moins de 5 m des limites séparatives est interdit.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE N.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale ;

- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants dans son environnement proche.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.
- 5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration



paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m²), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.5. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.6. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du

linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

- 5.5.2. Les extensions* doivent respecter l'harmonie et le rythme des ouvertures de façade* des constructions existantes. Il est également exigé un traitement d'ensemble dans le choix des menuiseries au regard de la construction existante.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues..
- 5.6.1.6. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale composée d'essences locales,
 - clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre,
 - sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade*

sur rue.

- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas doivent être de préférence implantées en façade arrière. Les vérandas peuvent être implantées sur la façade* sur rue en observant une marge de reculement de 5,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. En ce cas, il est demandé de prévoir un dispositif écran (mur ou paroi opaque). Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments* ;

- la composition des façades* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement* pour les travées et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade* et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.10.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.10.1.1. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.10.1.2. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement*, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.10.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.10.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.10.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE N.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.2. PLANTATIONS

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions* doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.2.4. Un traitement perméable des voiries doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

- 6.2.3. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.
- 6.2.4. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE N.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.4. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération. Tout accès* sur les voies publiques doit présenter une largeur minimale de 5,00 mètres en tout point.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.7. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ARTICLE N.9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. En cas d'utilisation de puits utilisés pour l'alimentation humaine, une distance conforme à la législation en vigueur doit être assurée entre le puits et tout éventuel dispositif d'épuration des eaux usées.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.





TITRE 5

ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

PIECE N°4 : REGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

ANNEXE 1

INVENTAIRE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un aplat rouge et sont identifiés par un numéro. Les numéros en gras repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les alignements de murs à préserver sont représentés sur le document graphique par un liseré en pointillés bleu.

Les bâtiments repérés doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou ne remettant pas en cause le caractère remarquable du bâtiment. Les travaux réalisés sur un bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Numéro Adresse

1 176 rue des Vives Eaux

Photographie



2 Château des Vives Eaux



3 Les quatre anciennes orangeries





4 Les trois serres du Château



5 Le port de Vosves



6 La Grotte des Vives Eaux



7 180 rue Fernand Léger



8 651 rue des Vives Eaux

Inaccessible pour la photographie

9 9 rue de Boissise



10 27 rue de Boissise



11 43 rue de Boissise





12 55 rue de Boissise



13 59 rue de Boissise



14 67 rue de Boissise



15 81 rue de Boissise



16 89 rue de Boissise



17 93 rue de Boissise



18 111 rue de Boissise



21 155 rue de Boissise



19 130 rue de Boissise Château
de Vosves



22 181 rue de Boissise



20 143 rue de Boissise



23 251 rue de la Gare





24 346 rue de la Gare



25 682 rue Fernand Léger Maison Caron



26 Chapelle de Vosves



27 Lavoir de Vosves



28 Le Puit Fleuri 39 allée du Pavillon



29 Pavillon de chasse des Noctambules 881 avenue Marcellin Berthelot



30 Château des Bouillants



33 60 rue Adrien Châtelain



31 Maison des Abeilles



34 Réservoir Parc du Château Soubiran



32 1-27 rue du général Loizillon



35 Annexe du château Soubiran
Parc du Château Soubiran





36 Château Soubiran 170 avenue
Henri Barbusse



37 Anciennes écuries 164 ave-
nue Henri Barbusse



38 124 avenue Henri Barbusse



39 108 avenue Henri Barbusse



40 107 avenue Henri Barbusse



41 198 avenue du Maréchal Foch



42 Presbytère 975 avenue du Maréchal Foch



45 16 rue Charles De Gaulle



43 Eglise 45-67 place Paul Bert



46 19 rue du Moulin



44 Espace Nino Ferrer 13 place Paul Bert



47 Hôtel de Ville 26 rue Charles De Gaulle





48 Ancien Moulin 40 place du
Sergent Robert Mazet



49 54 avenue Henri Barbusse



52 51 rue du Capitaine Bernard
de Poret



53 Réservoir du parc de Farcy



54 Château de Farcy 607 avenue
du Lys



55 34 rue du Major Devrey



56 38 rue du Major Devrey



59 87 rue du Major Devrey



57 70 rue du Major Devrey



60 99 rue du Major Devrey



58 61 rue du Major Devrey



61 123 rue du Major Devrey





62 173 rue Pierre Curie



63 257 rue Pierre Curie



64 608 avenue Emile Zola



65 Allée Gustave Courbet



66 Allée Gustave Courbet



67 Château De Mun 48 allée Gustave Courbet



68 532 avenue Anatole France



69 494 avenue Anatole France



70 Pavillon de l'Horloge 390-420 avenue Anatole France



71 380 avenue Anatole France



72 340 avenue Anatole France

Inaccessible pour la photographie

73 332 avenue Anatole France

Inaccessible pour la photographie

74 La Villa Chocolaterie 214 rue Rousseau Vaudran



75 406 avenue du Colonel Fabien





76 Halle Freyssinet



77



78 240 avenue Anatole France



231 avenue Anatole France



79 169 avenue Anatole France



82 390 avenue du Général Leclerc



80 422 avenue du Général Leclerc



83 372 avenue du Général Leclerc



81 402 avenue du Général Leclerc



84 358 avenue du Général Leclerc





85 352 avenue du Général
Leclerc



88 302 avenue du Général
Leclerc



86 320 avenue du Général
Leclerc



89 290 avenue du Général
Leclerc



87 310 avenue du Général
Leclerc



90 276 avenue du Général
Leclerc



91 5 rue Rousseau Vaudran



92 Croix Saint-Jacques



93 84 avenue Emile Zola



94 778 avenue Anatole France



95 609 avenue Anatole France

Inaccessible pour la photographie

96 772 avenue du général
Leclerc





97 Manoir de la Croix Saint Jacques



98 Grotte



99 Annexes du manoir de la Croix Saint Jacques Maison des sœurs



100 Annexes du manoir de la Croix Saint Jacques



101 Tombes des sœurs



- 102 Groupe scolaire Paul Doumer
199 rue Jules Ferry



- 103 Centre des Musiques Didier
Lockwood 407 avenue du Lys



- 104 Château Saint-Ange rue du
Caporal Felix Poussineau



- 105 Ancien port du coche Royal
Chemin de Halage

Inaccessible pour la photographie

ANNEXE 2 LISTE DES ESSENCES

1.1. ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

Esèce (nom latin)	Esèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastier</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Grosellier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / Médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier terminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / Médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Parmi les lianes, sont préconisées :

- Le lierre (*Hedera helix*)
- Le chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- La clématite des haies (*Clematis vitalba*)
- Le gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)
- La ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023

COMMUNE DE

DAMMARIE-LÈS-LYS (77)

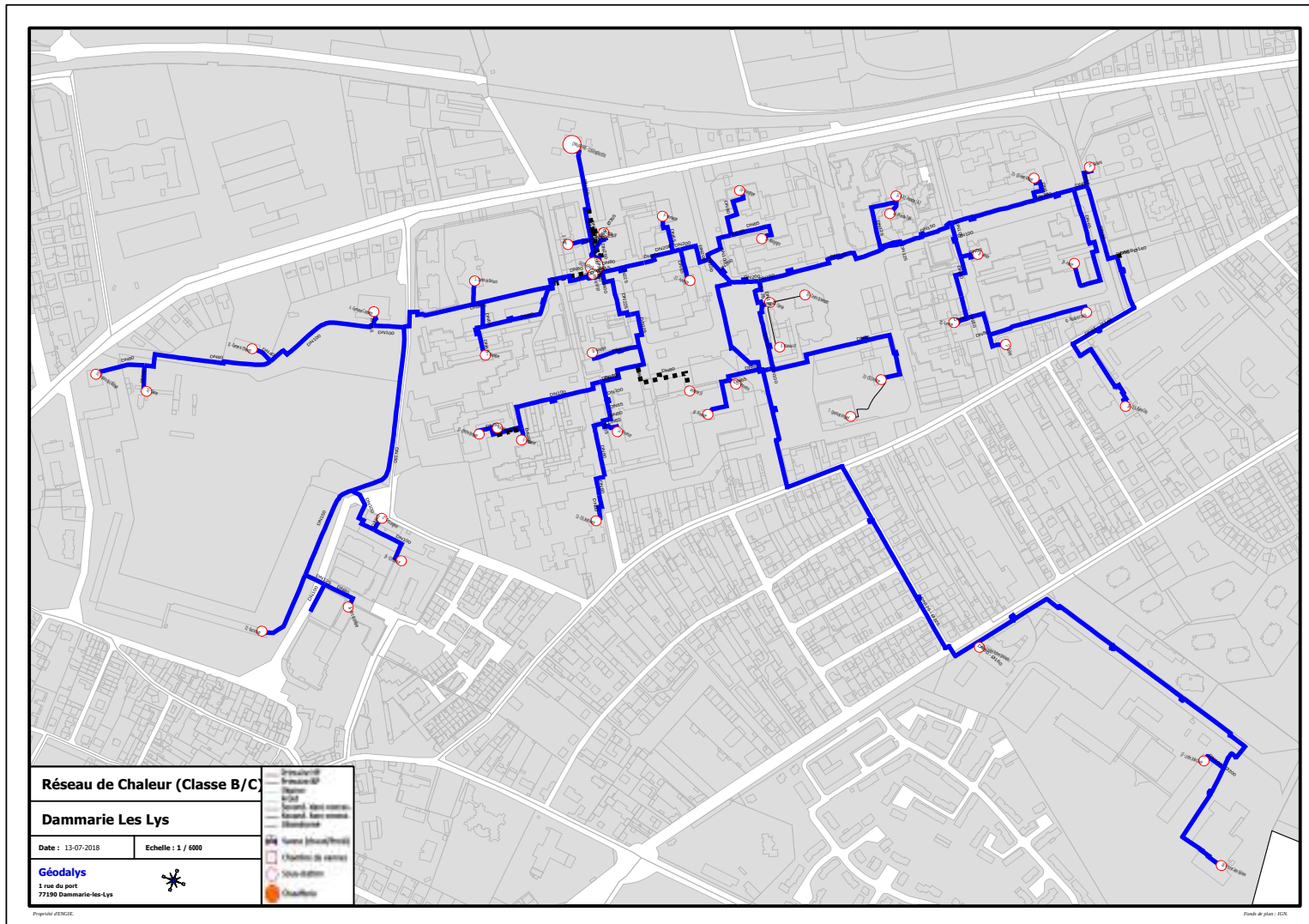
1.2. ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarte commune	Mégaphorbiales	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Lianse des haies		eutrophiles
<i>Cerastium crispus</i>	Chenop. crispé		eutrophiles
<i>Cirsium albanicum</i>	Cirse maraîcher		mésoeutrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésoeutrophiles
<i>Dipsacus filicosus</i>	Calament des rivières		eutrophiles
<i>Epilobium heterophyllum</i>	Epilobe à tige cordée		eutrophiles
<i>Epipactis atrorubens</i>	Epipactis chatouille		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-près		
<i>Humulus lupulus</i>	houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapetrum</i>	Millipertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Solitaire roseauze		mésoeutrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Célastr. aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia scaberrima</i>	Scrophulaire arputique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésoeutrophiles
<i>Synthyris officinalis</i>	Camassole officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pégone jaune		mésoeutrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Doctum uliginosum</i>	Galier des fanges	Tourbières	
<i>Lolium perenne</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Ranuncule petite écorce		
<i>Succisa pratensis</i>	Succie des prés	Prairies	
<i>Carduus arvensis</i>	Cardamine des prés		mésoeutrophiles, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
			mésoeutrophiles, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium angustatum</i>	Epilobe à petites fleurs		eutrophiles, hygrophiles; longuement inondables
<i>Gallium palustre</i>	Galier des marais		eutrophiles, hygrophiles; longuement inondables
<i>Lychnis viscaria</i>	Lychnis viscaria		eutrophiles, hygrophiles; longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		eutrophiles, hygrophiles; longuement inondables
<i>Mentha sylvestris</i>	Menthe des champs		eutrophiles, hygrophiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
<i>Mercurialis perennis</i>	Mercuriale commune	Prairies	mésoeutrophiles, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Polygonum amphibium		eutrophiles, hygrophiles; longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des étangs		eutrophiles, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		eutrophiles, hygrophiles
			mésoeutrophiles, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Salix repens</i>	Salix repens		eutrophiles, hygrophiles
<i>Salix repens</i>	Salix repens		eutrophiles, hygrophiles
<i>Salix repens</i>	Salix repens		eutrophiles, hygrophiles
<i>Salix repens</i>	Salix repens		mésoeutrophiles, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Salix repens</i>	Salix repens		eutrophiles, hygrophiles; longuement inondables
<i>Salix repens</i>	Salix repens		
<i>Salix repens</i>	Salix repens		

ANNEXE 3

PLAN DU RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN



Accusé de réception en préfecture
077-217701523-20230328-2023-026-1-DE
Date de réception préfecture : 28/03/2023
PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT

