

# SOMMAIRE

## TITRE I-DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan et portée du règlement

ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

ARTICLE 3 : Portée du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

ARTICLE 4 : Dispositions diverses

ARTICLE 5 : Définitions

## TITRE II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES «U»

ZONE UA – tissu ancien

ZONE UB – secteur pavillonnaire

ZONE U E – Equipements publics

ZONE UX – Secteurs d'activités économiques

## TITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER «AU»

ZONE AU – Zone à urbaniser pour la création d'une opération d'habitat

## TITRE IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES

ZONE A –La zone agricole

ZONE N –La zone naturelle

## ANNEXES

Emplacements réservés

Espaces Boisés Classés (EBC)

Listes d'essences végétales

# TITRE I-DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Mesmes. Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones, selon 4 grandes catégories : Urbaine (U), À Urbaniser (AU), Naturelle (N) et Agricole (A) précisées, le cas échéant, par des sous-secteurs.

Le découpage figure sur le «plan de zonage» dans le dossier de PLU. Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA qui correspond au tissu ancien, caractérisé par une dominante d'habitat implanté à l'alignement et sur les limites séparatives de propriété en formant des fronts urbains continus,
- la zone UB correspondant à des ilots d'habitat pavillonnaire,
- la zone UE réservée aux équipements publics
- La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques de la commune
- La zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, correspondant à un site de développement de l'habitat

La zone agricole (A) pour la protection des espaces à vocation agricole.

La zone naturelle et forestière (N) qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Chaque zone comporte un corps de règles organisé autour de 3 thèmes et de différents articles préconisés par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme :

### CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle

## CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Emprise au sol des constructions

Article 5 : Implantation des constructions

5.1 : Par rapport aux voies et emprises publiques

5.2 : Par rapport aux limites séparatives

5.3 : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 6 : Hauteur maximale des constructions

Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

Article 9 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

## CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux

Article 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 12 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 13 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le plan de zonage comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, soumis aux dispositions des articles L.151-41 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés au plan de zonage, dont la superficie et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- les dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

## ARTICLE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine, etc.)

Le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R111-2, R111-4, R111-5 et R111-6, R111-25, R111-26, et R111-27 du code de l'urbanisme.

Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42, ainsi que R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- L'ensemble des zones urbaines (U) et la zone à urbaniser (AU) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, suivant délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2017.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation :

- arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments,
- arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie,
- circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable

## ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

### RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS SINISTRÉS (Cf. article L111-15 du CU)

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R.442-1-a du code de l'urbanisme.

## DÉMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2017.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur Saint Mesmes au titre de l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

## DEFINITIONS

### **Avertissement**

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

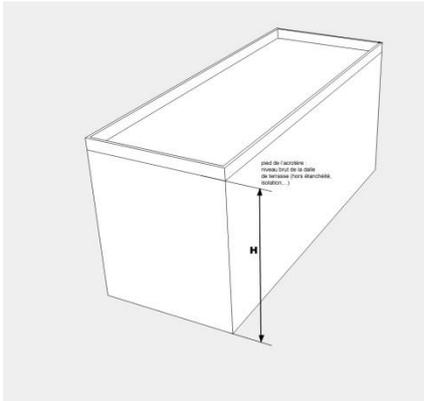
### **Abris de jardin**

Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

### **Accès**

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

## Acrotère (cf. également Hauteur)



Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.

## Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement. Les alignements sur les autres voies seront considérés comme des limites séparatives, les marges de retrait à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives.

## Aménagements du bâti (soumis à déclaration préalable)

Il s'agit des travaux sur un bâti existant nécessitant une autorisation d'urbanisme, tels que la création d'ouvertures.

## Annexe

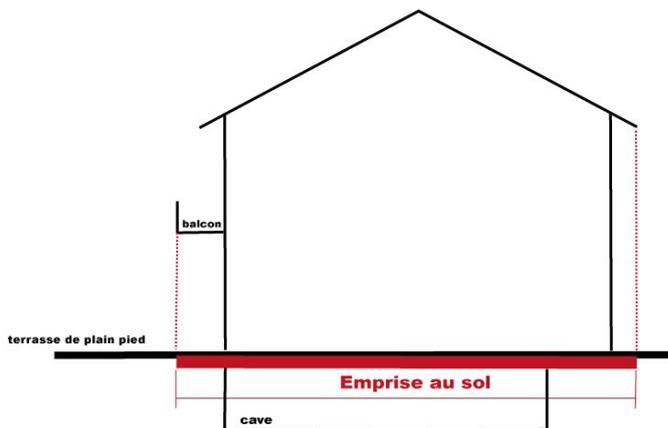
Il s'agit, sur une même unité foncière, d'une construction dissociée ou non de la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin, local vélo, piscine, etc.).

## Attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan de la façade, et en général de façon plus légère.

## Coefficient d'emprise au sol



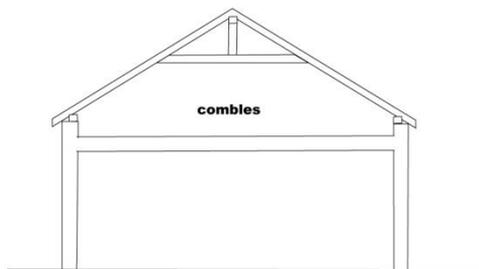
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus.

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

## Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

## Comble



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

## Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non)

## **Dispositif de production d'énergie renouvelable**

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

## **Espaces végétalisés de pleine terre**

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé de pleine terre).

## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante ou verticalement, par une surélévation de la construction existante.

## **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances, ...

## **Façade**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades hors saillies.

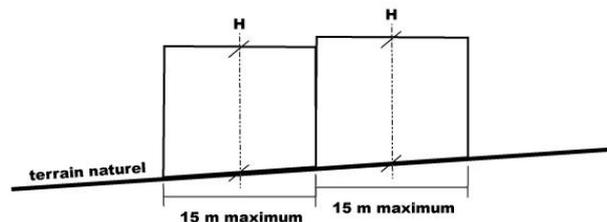
## Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

## Hauteur

La hauteur maximale se mesure :

- Pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en recul, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Par ailleurs, pour les terrains en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

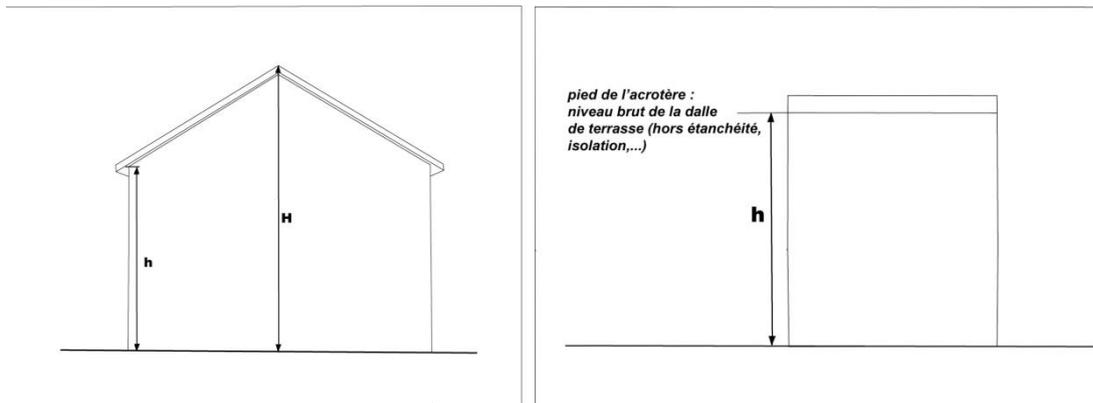


La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses.



### Installations classées pour la protection de l'environnement

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

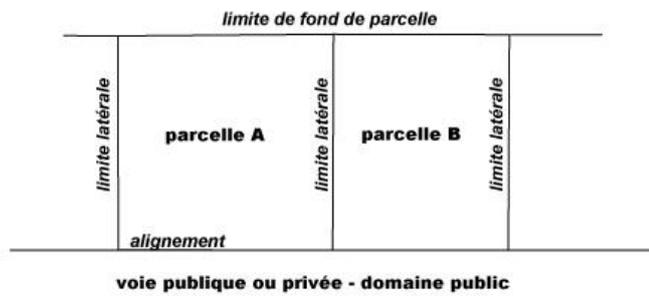
La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

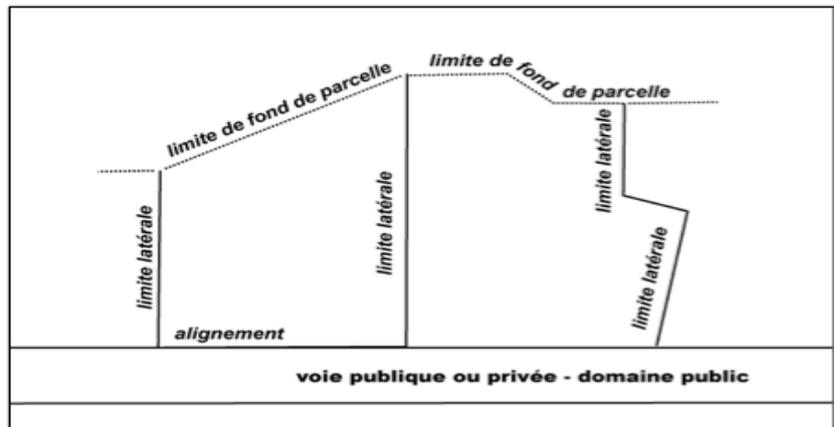
### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'un terrain, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'alignement,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement.



En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à l'alignement constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



## NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

## Niveau

Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

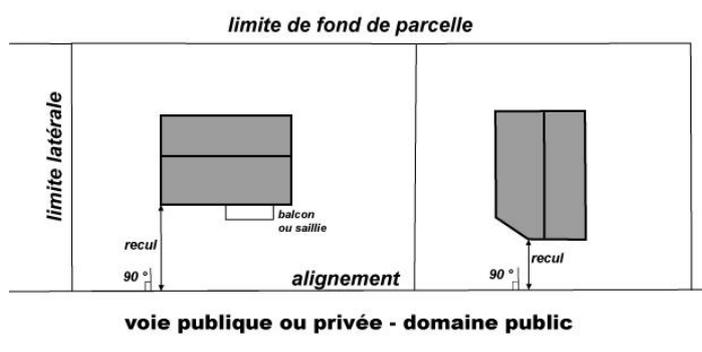
## Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

## Pente de toiture

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

## Recul (par rapport à l'alignement)



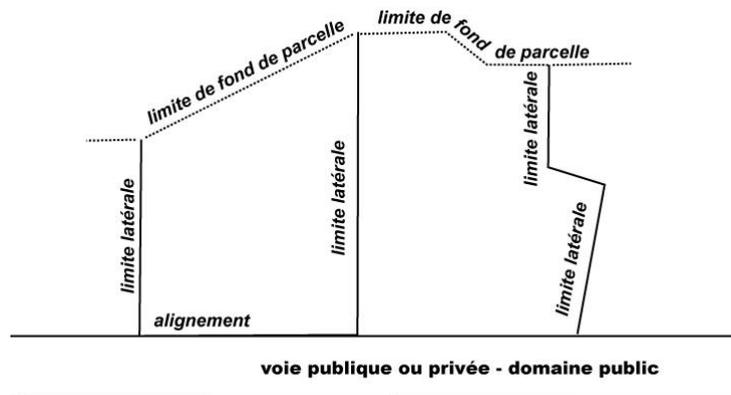
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.

## Réhabilitation

Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

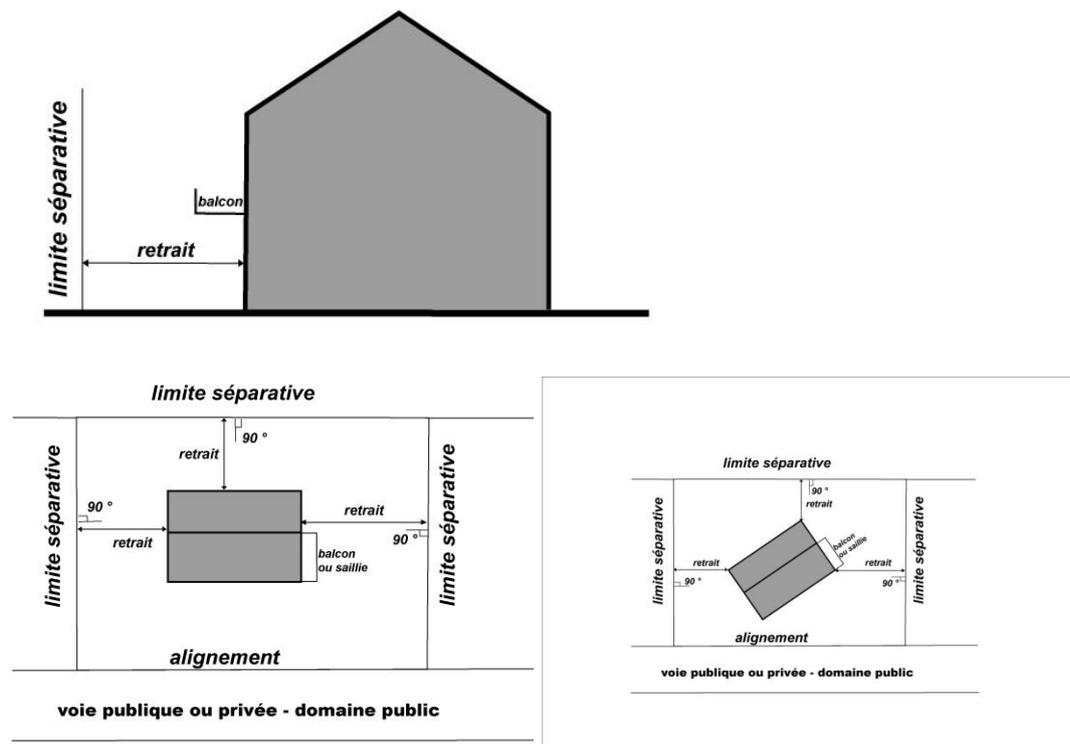
## Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).



## Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.



## **Sol naturel**

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

## **Surélévation**

Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de construction (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Voie**

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES «U»

# ZONE UA

## CHAPITRE UA 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage de

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce et activité de service : Commerce de gros, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Cinéma
- Equipement d'intérêt collectif et service public tels que : Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition

### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions annexes isolées, toutes surfaces cumulées, sont limitées à une surface totale de plancher de 50 m<sup>2</sup>.
- En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).
- Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :
  - devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation identique à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.
  - et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UA.4, UA.5, UA.6 du présent règlement.

- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

### **Article UA 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non règlementé.

## **CHAPITRE UA 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UA 4 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagements ou la réhabilitation d'un bâtiment existant,
- les annexes à une construction.

### **Article UA 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

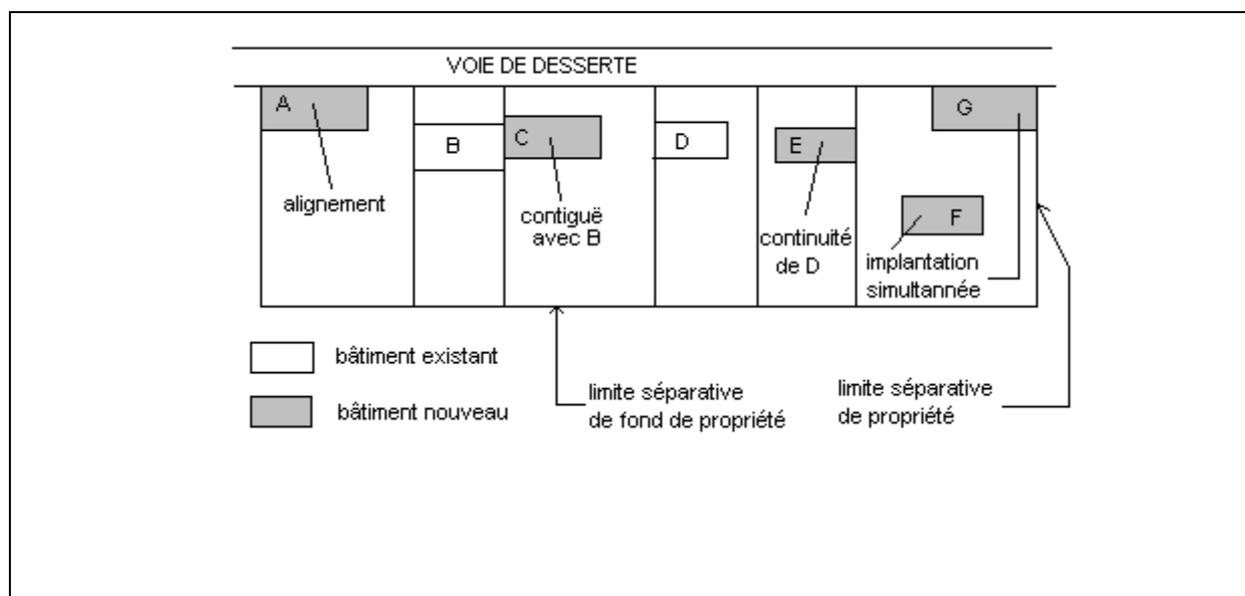
- soit au ras de l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement, si :

\* la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même unité foncière ;

\* ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même unité foncière ;

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.7.

Au-delà de la bande de 15 mètres, seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, avec ou sans changement de destination et les annexes.



## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit en retrait des limites séparatives,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

En dehors ou dans la bande des 15 mètres, les annexes isolées, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes à une construction.

### **Article UA 6 Hauteurs maximales des constructions**

La hauteur totale, des constructions principales (autres que les annexes) est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur de façade des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur de façade des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à deux, soit R + 1, ou R + combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un aménagement ou une réhabilitation d'un bâtiment existant dans le volume existant.

### **Article UA 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

## **1 / D'une manière générale**

Les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

### **a) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme) :**

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions mesurées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère remarquable existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### **b) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme 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 décret.

## **2/ Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.  
Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Si la façade est perpendiculaire à la rue l'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle (nombre et inclinaison des pentes).

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et abris de jardin doivent être recouvertes des tuiles plates en terre cuite ou de l'ardoise naturelle. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ce type de tuile peut ne pas être appliqué en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas

de réhabilitation sans changement de destination d'une toiture réalisée, non couverte de tuiles 22 au m<sup>2</sup>.

### **3/ Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres en façade sur rue doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales, il pourra être découpé des motifs dans les volets pour animer les façades.

Les volets roulants sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera ton pierre (teinte beige).

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **4/ Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur

la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :**

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné,
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

## **5/ Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **Article UA 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

### ***Traitement des espaces libres***

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, ayant un intérêt et une valeur paysagère, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce locale.

Un minimum d'emprise au sol de 50 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 50 %).

Pour les essences végétales préconisées se reporter à l'annexe 3) du présent règlement de PLU

### ***Traitement des espaces de stationnement***

Les aires de stationnement réalisées avec des revêtements alvéolaires (revêtements engazonnés, graviers, sablés) sont exclues des surfaces de pleine terre si elles sont maçonnées.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 mètre.

## **Article UA 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### **1 – Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.9 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## 2 - Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus. Un

espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes:

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%);

-les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadencés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Les normes de stationnement vélos qui s'appliquent pour les constructions à usage de bureau sont de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être couvert les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadencés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

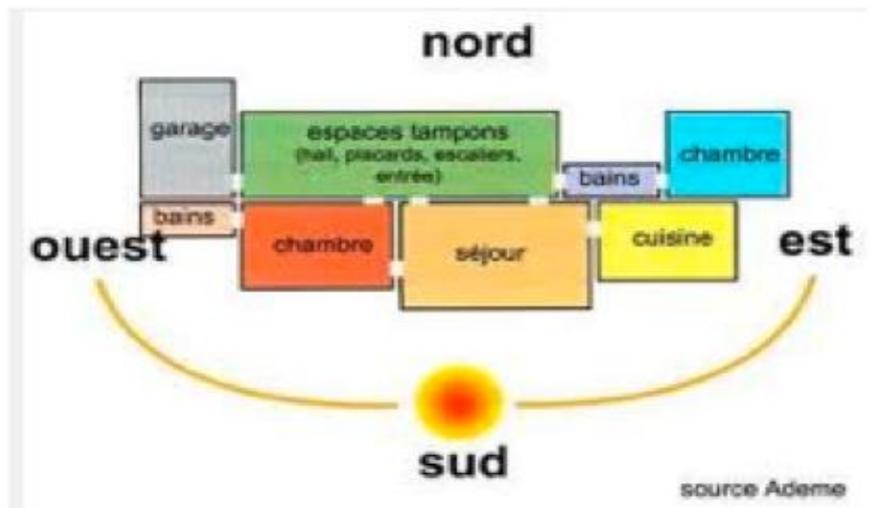
## 2- Nombre d'emplacements

DESTINATION	Normes de stationnement des véhicules exigées
HABITATION	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> entamée de SP, avec un minimum deux places par logement.
COMMERCES	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP.

## **Article UA 10 : Performances énergétiques et environnementales**

## Conception bioclimatique

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



## CHAPITRE UA 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Article UA 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Aucune voie nouvelle ne sera autorisée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **Article UA 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

#### - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

#### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **Article UA 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

## **ZONE UB**

### **CHAPITRE UB 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage de

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce et activité de service (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma)
- Equipement d'intérêt collectif et service public tels que : Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition)

#### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions annexes isolées, toutes surfaces cumulées, sont limitées à une surface totale de plancher de 50 m<sup>2</sup>.

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

- En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°6.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

### **Article UB 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **CHAPITRE UB 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UB 4 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des voies de desserte.

Aucune construction principale ne pourra s'implanter au-delà de 15 mètres de la voie de desserte.

Au-delà de la bande de 15 mètres, seules sont autorisés les annexes.

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ou extension ne sera autorisée à moins de 6 mètres des berges du ru de Richebourg.

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigues doit être au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes à une construction.

## Article UB 6 Hauteurs maximales des constructions

La hauteur totale, des constructions principales (autres que les annexes) est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur de façade des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur de façade des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à deux, soit R + 1, ou R + combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **1 / D'une manière générale**

Les constructions nouvelles , y compris les annexes, doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme 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 décret.

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions mesurées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère remarquable existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### **2/ Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à une activité, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

### **3/ Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **4/ Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées soit :**

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

### **Dispositions diverses**

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **Article UB 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

### ***Traitement des espaces libres***

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, ayant un intérêt et une valeur paysagère, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce locale.

Des espaces verts pleine terre doivent être aménagés sur au moins 50 % de la superficie du terrain

Pour les essences végétales préconisées se reporter à l'annexe 3) du présent règlement de PLU

### ***Traitement des espaces de stationnement***

Les aires de stationnement réalisées avec des revêtements alvéolaires (revêtements engazonnés, graviers, sablés) sont exclues des surfaces de pleine terre si elles sont maçonnées. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 mètre.

## **Article UB 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### 1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.9 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m. Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## 2 - Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus. Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>. Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes:

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%);-les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

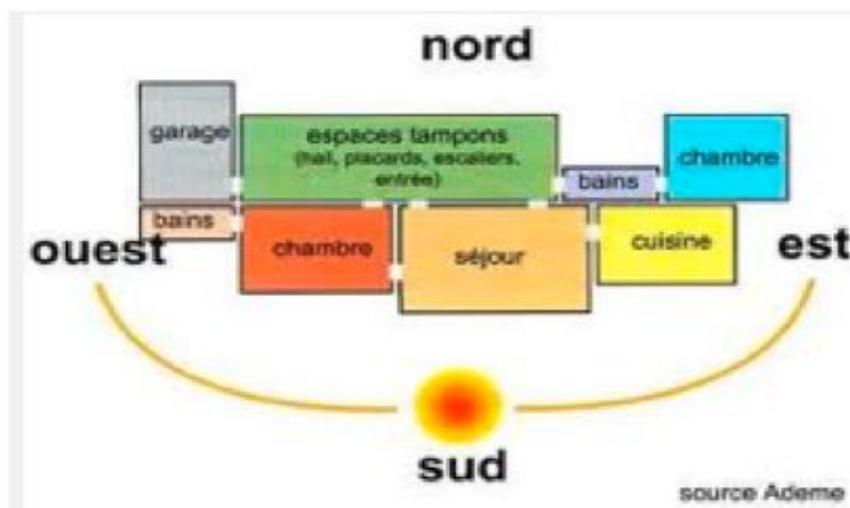
## 2- Nombre d'emplacements

DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EXIGÉES
HABITATION	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> entamée de SP, avec un minimum trois places par logement.
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP, à l'exception des constructions dont la fréquentation justifie un nombre de places différent, en ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire

## Article UB 10 : Performances énergétiques et environnementales

### Conception bioclimatique

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



## CHAPITRE UB 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UB 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Aucune voie nouvelle ne sera autorisée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UB 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

#### - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées (renforcement du réseau à prévoir par le pétitionnaire) est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

#### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **Article UB 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

# **ZONE UE**

## **CHAPITRE UE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage de :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation
- Commerce et activité de service (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma)
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition)

### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

### **Article UE 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **CHAPITRE UE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UE 4 : emprise au sol maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle

### **Article UE 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'un minimum de 2 m.

#### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Les façades ou pignons implantés en limites séparatives doivent être aveugles.

#### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle

### **Article UE 6 Hauteurs maximales des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

### **Article UE 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs bords**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

## **Article UE 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### 1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 2- Nombre d'emplacements

DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EXIGÉES
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP, à l'exception des constructions dont la fréquentation justifie un nombre de places différent, en ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la

DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EXIGÉES
	demande de permis de construire

## **Article UE 10 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## **CHAPITRE UE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UE 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **Article UE 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

#### - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées (renforcement du réseau à prévoir par le pétitionnaire) est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

#### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

**Article UE 13** Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

## **ZONE UX**

# **CHAPITRE UX 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

## **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage de :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation sauf cas visé à l'article UX.2
- Commerce et activité de services suivants : Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et service public suivants tels que : Salles d'art et de spectacles, Salle des fêtes, Équipements sportifs,

## **Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les logements nécessaires au gardiennage des activités. Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

- En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°6.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

## **Article UX 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

# **CHAPITRE UX 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

## **Article UX 4 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas être supérieure à **75 %** de la superficie du terrain. Cette disposition n'est pas applicable, dans la limite de l'emprise préexistante, en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

## **Article UX 5 : Implantation des constructions**

### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à **5 mètres**, sauf le long de la RD 404 où elle est portée à 12 mètres.

### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

#### **1/ Prescriptions**

Aucune construction ou extension ne sera autorisée à moins de 6 mètres des berges du ru de la Beuvronne.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

#### **2/ Marge de reculement**

La distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à 3.50 mètres pour le secteur UXc.

### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article UX 6 Hauteurs maximales des constructions**

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus .

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder, par rapport au sol naturel :

- dans le secteur UXa : 12 mètres,
- dans le secteur UXb : 7 mètres,
- dans le secteur UXc : 8 mètres.

## **Article UX 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

L'aspect extérieur des constructions doit assurer l'intégration paysagère, architecturale et urbaine de celles-ci.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès : portes, portails) doublé intérieurement ou extérieurement d'écran végétal, conformément à l'article UX.8 ci-après.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2, 50 m.

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions mesurées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère remarquable existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

## **Article UX 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

### ***Traitement des espaces libres***

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

**Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublés d'un écran végétal

Pour les essences végétales préconisées se reporter à l'annexe 3) du présent règlement de PLU

## **Article UX 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### **1 – Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## 2- Nombre d'emplacements

DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EXIGÉES
HABITATION	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> entamée de SP, avec un minimum deux places par logement.
BUREAUX	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP.
COMMERCES	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.
ARTISANAT	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP de vente
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP, à l'exception des constructions dont la fréquentation justifie un nombre de places différent, en ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire

### **Article UX 10 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## **CHAPITRE UX 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UX 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

Le long de la RD 404 :

- les accès sont limités à un seul par terrain,
- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité,
- toutes dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution,...).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes circulations ouvertes au public comporteront un dispositif d'éclairage public.

## **Article UX 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **2) Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et le cas échéant, aux prescriptions particulières.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à:

- être mis hors-circuit et la construction directement raccordés au réseau collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau doit subir un pré-traitement de type décanteur-digesteur ou bac-à-graisses.

## **Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Pour les constructions neuves et en l'absence d'un tel réseau:

- toutes les eaux pluviales doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans un dispositif d'infiltration ou de rétention, sur le terrain propre à l'opération.
- ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

Dans les opérations d'ensemble portant à plus de deux, soit le nombre de lots, soit le nombre de constructions:

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire.
- l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisés devra être collecté, épurés des hydrocarbures et dirigés dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté soit dans le réseau collectif soit directement dans un émissaire naturel.

## **3) Distribution électriques et de télécommunication**

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

## **Article UX 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

## **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER «AU»**

# **ZONE AU**

## **CHAPITRE AU 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage de

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce et activité de service (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma)
- Equipement d'intérêt collectif et service public tel que : Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition)

### **Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour l'aménagement de la zone un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone AU est obligatoire pour l'obtention d'un permis d'aménager et qui sera compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2

Les constructions annexes isolées, toutes surfaces cumulées, sont limitées à une surface totale de plancher de 50 m<sup>2</sup>.

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

## **Article AU 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **CHAPITRE AU 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article AU 4 : emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à l'aménagement de la zone.

### **Article AU 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres de la voie de desserte automobile publique ou privé.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la distance minimale de 6 mètres ne sera imposée que pour la voie de desserte automobile.

Pour la deuxième voie, il ne sera imposé qu'un retrait de 2,50 mètres.

Aucune construction principale ne pourra s'implanter au-delà de 18 mètres de la voie de desserte.

Au-delà de la bande de 18 mètres, seules sont autorisés les annexes.

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes et des garages, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigues doit être au moins égale à 4 mètres et 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à l'aménagement de la zone.
- les annexes à une construction.

## Article AU 6 Hauteurs maximales des constructions

La hauteur totale, des constructions principales (autres que les annexes) est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur de façade des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur de façade des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à deux, soit R + 1, ou R + combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

## **Article AU 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **1 / D'une manière générale**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme 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 décret.

### **2/ Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à une activité, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

### **3/ Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

#### **4/ Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées soit :**

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale , ou un grillage plastifié vert doublé d'un haie végétale .

#### **Article AU 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

### ***Traitement des espaces libres***

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, ayant un intérêt et une valeur paysagère, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce locale.

Des espaces verts pleines terre doivent être aménagés sur au moins **40 %** de la superficie du terrain

Pour les essences végétales préconisées se reporter à l'annexe 3) du présent règlement de PLU

### ***Traitement des espaces de stationnement***

Les aires de stationnement réalisées avec des revêtements alvéolaires (revêtements engazonnés, graviers, sablés) sont exclues des surfaces de pleine terre si elles sont maçonnées. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 mètre.

## **Article AU 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

### **1 – Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une longueur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## 2 - Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus. Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>. Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes:

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%);-les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

## 2- Nombre d'emplacements

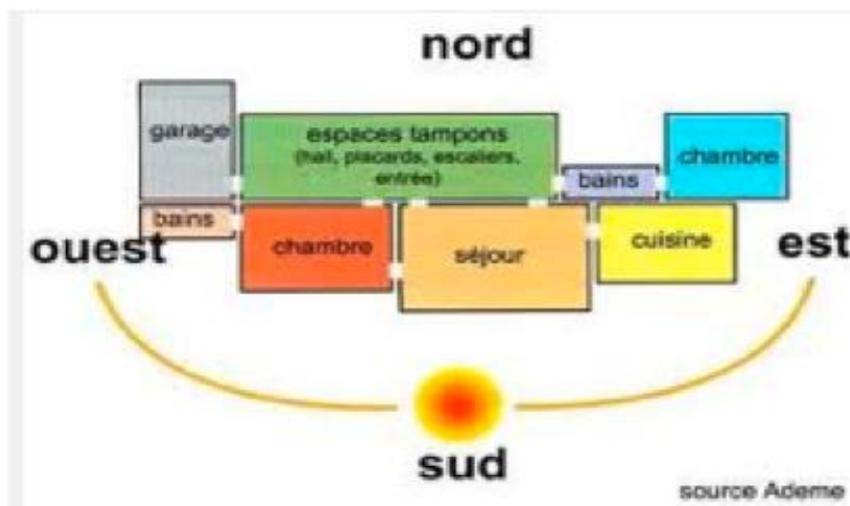
DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EXIGÉES	NORME DE STATIONNEMENT EXIGÉE POUR LE STATIONNEMENT DES CYCLES NON MOTORISÉS
HABITATION	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> entamée de SP, avec un minimum trois places par logement.	Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
SERVICES	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de

DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EXIGÉES	NORME DE STATIONNEMENT EXIGÉE POUR LE STATIONNEMENT DES CYCLES NON MOTORISÉS
PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	SP, à l'exception des constructions dont la fréquentation justifie un nombre de places différent, en ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire	SP, à l'exception des constructions dont la fréquentation justifie un nombre de places différent, en ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une étude particulière de fréquentation, en cohérence avec le PDUIF, qui devra être jointe à la demande de permis de construire

## **Article AU 10 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Conception bioclimatique**

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



## CHAPITRE AU 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article AU 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### Article AU 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un

réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

#### - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées (renforcement du réseau à prévoir par le pétitionnaire) est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

#### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **Article AU 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux

réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES «A» et «N»

# ZONE A

## CHAPITRE A 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Secteur Ae

- Il est interdit d'implanter toute nouvelle construction.
- Les dépôts, affouillement et exhaussements des sols sont interdits.

#### Secteur A

Les constructions à usage de :

Toute construction dans le périmètre réseau Gaz de France (DN 600 – PMS 67.7 bar) représenté sur le document graphique 6.1.

- Commerce et activité de service (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma)
- Equipement d'intérêt collectif et service public tels que : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs Autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition)

### Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Secteur Ae

Le changement de destination d'un bâtiment en vue de son affectation à usage d'habitation n'est pas autorisé

Les plantations et cultures de type vergers, pépinières, etc. sont autorisées à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec les lignes aériennes du couloir telles que définies à l'article 206 de l'arrêté technique d 17 mai 2001 modifié.

### **Secteur A**

- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique et d'une manière générale les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- L'hébergement touristique est autorisés dans les bâtiments existants repérés sur le plan de zonage 6.2 à condition que le stationnement nécessaire soit organisé sur le terrain d'assiette et donc en dehors du domaine public.

### **Article A 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non règlementé.

## **CHAPITRE A 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article A 4 : emprise au sol maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 404 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L. 116 du Code de l'Urbanisme.

#### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

Aucune construction ou extension ne sera autorisée à moins de 6 mètres des berges du ru de Richebourg et de la Beuvronne.

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle

## **Article A 6 Hauteurs maximales des constructions**

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur totale, des constructions principales (autres que les annexes) est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur de façade des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur de façade des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à deux, soit R + 1, ou R + combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

### Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Pour les hangars agricoles :**

la hauteur totale est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

## **Article A 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

### Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **Article A 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique :

Dans le secteur Ae, les plantations et cultures de type vergers, pépinières, etc. sont autorisés à la condition que celles-ci maintiennent en toute circonstances les distances de sécurité avec les lignes aériennes du couloir telles que définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié

## **Article A 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

### Construction à usage d'habitat :

il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

### Construction existante avec changement de destination pour un usage d'hébergement touristique ou chambres d'hôtes :

il sera aménagé une place de stationnement par hébergement ou chambre en dehors du domaine public.

## **Article A 10 : Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle

## **CHAPITRE A 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article A 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **Article A 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

- Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

## **Article A 13: Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle

# **ZONE N**

## **CHAPITRE N 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas autorisée sous condition est interdite

#### **Dans le secteur Nzh**

Spécificité du secteur Nzh : L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide est interdit :

- ⇒ tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- ⇒ les comblements, affouillements, exhaussements
- ⇒ la création de plans d'eau artificiels
- ⇒ le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers
- ⇒ l'imperméabilisation des sols
- ⇒ la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologique de la zone.

### **Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- L'aménagement, la réhabilitation et l'entretien des constructions existantes. Par ailleurs, seuls les changements de destination qui répondent aux conditions suivantes sont autorisés :
  - s'ils sont destinés à un usage d'activités tertiaires ou de service (stockages et entrepôts interdits),
  - et s'ils sont de nature à assurer la pérennisation de bâtiments méritant d'être conservés pour des raisons architecturales ou urbanistiques.
- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les annexes liées à une habitation existante

- En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°6.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- ***Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :***
  - \* ***devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation identique à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.***
  - \* ***et pourra ne pas respecter les dispositions des articles N.5 et N.6 du présent règlement.***
- Les hébergements touristiques et chambres d'hôtes lorsqu'il s'agit de bâtiments repérés comme élément remarquable du paysage (plan N°6.2) et à condition que le stationnement nécessaire soit organisé en dehors du domaine public.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

### **Dans le secteur Nzh**

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

### **Article N 3 Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non règlementé.

## **CHAPITRE N 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article N 4 : emprise au sol maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune extension ne sera autorisée à moins de 6 mètres des berges du ru de Richebourg et de la Beuvronne.

Les extensions autorisées ne devront pas réduire la marge de reculement par rapport à l'alignement de la construction existante.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 404 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les extensions peuvent s'implanter sur ou en en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 6 m.

#### **5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle

### **Article N 6 Hauteurs maximales des constructions**

La hauteur totale (au faîtage) des constructions existante sera maintenue

### **Article N 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions mesurées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère remarquable existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **Article N 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

*Il n'est pas fixé de règle*

## **Article N 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction existante avec changement de destination pour un usage d'hébergement touristique ou chambres d'hôtes :

il sera aménagé une place de stationnement par hébergement ou chambre en dehors du domaine public.

## **Article N 10 : Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## **CHAPITRE N 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article N 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **Article N 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **Alimentation en eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **Assainissement**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, (art. 640 et 641 du Code Civil).

### **Article N 13: Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle

## TITRE V : ANNEXE

## 1) EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons fins.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

1) la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé, en dehors de ce pour quoi il a été inscrit.

2) le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été rendu public, 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.

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Bénéficiaire	Superficie approchée	Destination
1	Commune	400 m <sup>2</sup>	Accès hangar technique municipal
2	Commune	1200 m <sup>2</sup>	Espace public : stationnement et espaces verts

## **2) ESPACES BOISES CLASSES**

### Article L.113-1 du Code l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **3) LISTES DES ESSENCES VEGETALES**

Méthode–Calcul de la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante:

Nombre de ménages avec 1 voiture + (Nombre moyen de voitures de ces ménages)

/ Nombre total de ménages

Pour la commune de saint Mesmes les données INSEE de 2018 sont les suivantes:

Nombre total des ménages 209

Nombre de ménages ayant 1 voiture 58

Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus 144

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans la commune de Saint mesmes est de 3,6 soit  $209/58$

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 2,75 voitures par ménage soit  $58 + (144 \times 3,6) / 209 = 2,75$

.La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Saint mesmes est donc de 4,1 places par logement (soit  $2,75 \times 1,5$ ).