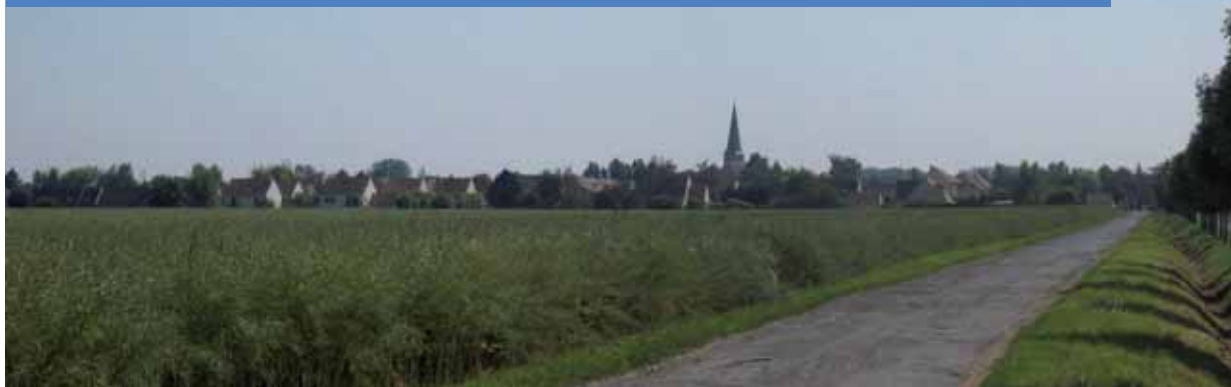


COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

# PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

6

REGLEMENT

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : **18 NOVEMBRE 2014**

Agence Karine Ruelland  
*architecte-urbaniste*  
42, rue Sorbier 75020 PARIS



## SOMMAIRE

---

<b>COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE</b> .....	<b>1</b>
<b>DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)</b> .....	<b>1</b>
<b>REGLEMENT</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....	21
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	29
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	35
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>43</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU .....	45
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUV .....	53
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU .....	57
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 3AU .....	59
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>61</b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....	63
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE</b> .....	<b>69</b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	71
<b>TITRE VI : LEXIQUE</b> .....	<b>79</b>
<b>TITRE VII : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES</b> .....	<b>87</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>89</b>
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	90
BÂTI À PROTÉGER ET MUR À PRÉSERVER REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° .....	91



## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---



Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Villeneuve-le-Comte.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R. 111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14., R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme ;

2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent P.L.U. ;

3. - les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. - le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France a les mêmes effets juridiques que les directives territoriales d'aménagement au titre des articles L.111-1-1 et L.141-1 du code de l'urbanisme.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme
- les emplacements réservés\* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 8°, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 1°c) du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7°.
- les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée de deux secteurs : UAa et UAb ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC ;
- la zone UE référée au plan par l'indice UE, composée de deux secteurs : UEa et UEb ;

3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU, composée de deux secteurs : 1AUa et 1AUb ;
- la zone 1AUV référée au plan par l'indice 1AUV
- la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU ;
- la zone 3AU référée au plan par l'indice 3AU.

4. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

- la zone A référée au plan par l'indice A

5. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
- la zone N référée au plan par l'indice N, composée de deux secteurs : Na et Nb.

Chaque zone comporte un corps de règles réparties quatorze articles :

- 1° les occupations et utilisations du sol interdites;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières;
- 3° les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété;
- 9° l'emprise au sol des constructions;
- 10° la hauteur maximale des constructions;
- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;
- 14° surface de plancher(SDP) (uniquement dans la zone 1AUv)
- 15° les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes**

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

##### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

##### **Rappels**

En application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

En application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »*



L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal le cas échéant.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le P.L.U. est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

La démolition est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal le cas échéant.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir devra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable également, en vertu de l'article R. 421-9 f et g :

- *les piscines non couvertes dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;*
- *les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4m, et dont la surface n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> sur un même terrain.*

#### **Article 6 – Cheminements piétonniers repérés au titre de l'article L.123-1-5 6°**

A l'article 3 « Accès et desserte » de chacune des zones concernées, les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

#### **Article 7 – Lexique et liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques**

Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (\*) sont expliquées au titre VI du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VII du présent règlement.



**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation (orientations n°1 et n°3) présentées dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, pièce n°5 du P.L.U. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions destinées à l'industrie\*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*.

Les carrières.

Les sous-sols.

Les installations classées\* soumises à autorisation.

Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes destinées au commerce\*.

**Dans le secteur UAa :**

Les constructions destinées au commerce\*.

### Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone :**

Sur la place centrale du bourg, espace paysager protégé repéré au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, comprenant les places de l'Église, de la Fontaine, du Maréchal Leclerc et de la Mairie, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- le réaménagement d'aires de stationnement,
- l'aménagement de cheminements de nature perméable.

Dans les autres espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- l'aménagement des accès aux constructions,
- les annexes\* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres,
- les piscines privées de plein air.

**Dans le secteur UAa :**

Les constructions destinées au commerce\* à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

**Dans le secteur UAa :**

Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher(SDP)\*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

### Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### Accès

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

Il n'est pas autorisé l'ouverture de nouveaux accès véhicules aux parcelles situées rue de la Boulanderie, rue de Chanzy, rue Simon Deshuillers, rue Saint-Germain, rue Traversière.

#### Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions\* existantes et d'implantation d'annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

### Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### Assainissement

**a) Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

**b) Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

### **Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. La règle est définie aux documents graphiques, pièces n°5 du P.L.U.**

**En l'absence de règle définie aux documents graphiques**, les constructions\* doivent s'implanter à l'alignement\* de la voie de desserte\*, sur tout ou partie de la façade\* de la construction ou d'un pignon\*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement\* ne s'impose que sur l'une des voies.

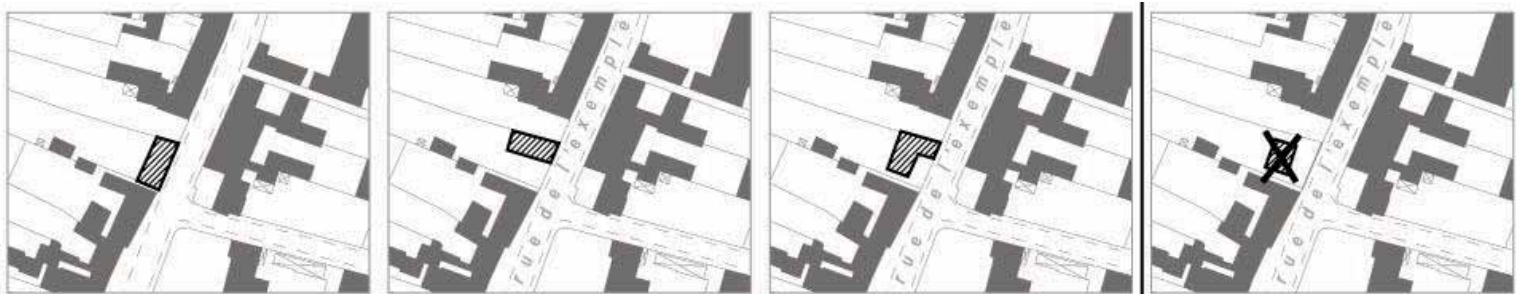
Les extensions\* des constructions\* existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus ou en retrait de l'alignement de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement\* de la voie de desserte\* ou en retrait de 2 mètres minimum.

#### **Exemple illustré de la règle**

*Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles*

*Implantation impossible*



Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

#### **2. Les constructions\* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement\* (existant ou projeté) de la voie de desserte\*.**

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\* et les piscines privées de plein air.

#### **3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.**

### **Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

#### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune)**

Les constructions\* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte, avec les nuances suivantes :

- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions\* doivent s'implanter sur les deux limites séparatives.
- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est supérieure à 12 mètres, les constructions\* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\*.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente un mur aveugle\* ou des jours de souffrance\* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente des ouvertures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à la voie de desserte. En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

Les extensions des constructions\* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Les annexes\* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

## **2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\***

Les annexes\* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, doivent s'implanter sur la limite séparative\*.

- 3. Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n° 3** repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.
- 4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement\* des constructions\* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon\* restent inchangées.**

### **Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol\* des constructions\* de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur UAb :**

L'emprise au sol\* des constructions\* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

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

### **Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.



La hauteur totale\* des annexes\* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes\* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes\*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions\* existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du P.L.U reste inchangée.

## Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Aspect extérieur des constructions\*

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

#### **Toitures**

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon\*, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons).

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré :

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

Les constructions annexes\* d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes\* d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

#### **Largeur des constructions\***

La largeur des pignons\* doit être au plus égale à 8,00 mètres.

#### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

### **Parements\* extérieurs**

Les façades des constructions\* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

### **Vérandas**

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

### **Dispositions spécifiques applicables aux constructions\* et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations\* de ces constructions\* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes\* dommageables pourra être demandée.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination\*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## **2. Aménagement des abords des constructions\***

### **Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

### **Autres dispositions applicables...**

... dans le Clos du Fossé Rouge, délimité à l'est par la rue de la libération et au sud, par le chemin de Tourman

#### **> En bordure des voies et des espaces publics**

Le traitement existant des abords des constructions doit être conservé sous une forme engazonnée et ponctuée de massifs arbustifs. Il doit respecter l'unité d'ensemble du quartier.

#### **> Clôtures sur les limites séparatives\***

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

... dans le reste de la zone

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

#### **> En bordure des voies et des espaces publics**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :



*Clos du Fossé Rouge :  
Traitement existant des abords des constructions  
en bordure des voies et des espaces publics*

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

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

> *En limite séparative*

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

## Article UA.12 - STATIONNEMENT

### 1. Principes

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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension\*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

### 2. Nombre d'emplacements

Les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer aux constructions\* remarquables du paysage bâti, repérées aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

#### **Constructions destinées à l'habitation\***

Pour les constructions\* inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions\* de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* avec un minimum de deux places par logement.

Pour les ensembles comportant 700 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher\*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions\* de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les règles ci-dessus s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

#### **Constructions destinées aux bureaux\***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\***

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\***

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.

#### **Constructions destinées au commerce\***

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*:**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions\* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

#### **Obligation de planter**

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de ces espaces.

Une surface au moins équivalente à celle des places de stationnement, leur accès et dégagements doit être maintenue en espace libre non imperméabilisé.

**Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°3** repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes de paysagement définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

**Alignements d'arbres\* repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Espaces paysagers à protéger repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Sur la place centrale du bourg, comprenant les places de l'Église, de la Fontaine, du Maréchal Leclerc et de la Mairie, le principe de composition d'ensemble (*espaces engazonnés, arbres\* ponctuels et alignements d'arbres\**) doit être préservé. Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.



Place centrale du bourg >  
vue aérienne, état actuel

Dans le reste des espaces paysagers à protéger repérés, en dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article UA.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*.
- Les constructions destinées au commerce\*.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*.
- Les sous-sols.
- Les carrières.
- Les installations classées\* soumises à autorisation.

### Article UB.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions\*,
- Les piscines privées de plein air.

### Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### Accès

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

#### Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions\* existantes et d'implantation d'annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

#### Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

##### **Assainissement**

**a) Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

**b) Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

##### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

#### Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions\* doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement\* de la voie de desserte\* ou en retrait de 2 mètres minimum.

Les extensions des constructions\* existantes sont autorisées à condition que la distance par rapport aux voies et emprises publiques\* ne soit pas modifiée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.



#### Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

**1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)**

Les constructions\* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente un mur aveugle\* ou des jours de souffrance\* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions\* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

**2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\***

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

**3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement\* des constructions\* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon\* restent inchangées.**

#### Article UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article UB.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol\* des constructions\* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

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

#### Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur totale\* des annexes\* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes\* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes\*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente ...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions\* existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du P.L.U reste inchangée.

## Article UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Aspect extérieur des constructions\*

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

#### **Toitures**

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

Elles seront en tuile plate de petit module de teinte non uniforme.

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré soit :

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

Les constructions annexes\* d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes\* d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

#### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

#### **Parements\* extérieurs**

Les façades des constructions\* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### **Vérandas**

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

#### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

## 2. Aménagement des abords des constructions\*

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

### **Clôtures**

Aux franges de la zone UB : le long de la rue de Paris, du boulevard de l'Ouest, de l'allée de la Pointe, de l'espace agricole situé à l'ouest du Lotissement de la Pointe et du Clos Saint-Nicolas.

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage en bordure des voies ou de l'espace agricole.

### En bordure des autres voies et des espaces publics

#### > Clos Saint-Nicolas

Les clôtures, quand elles existent, respecteront le traitement d'origine (hauteurs et matériaux) des clôtures participant à l'unité d'ensemble du Clos présenté ci-contre :

- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.
- soit d'un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum, de matériaux ou enduits comme les murs de façade, qui pourra être doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*. La hauteur maximale des piliers éventuels n'excédera pas un tiers de la hauteur totale du muret.

*Clos Saint-Nicolas >  
exemple de clôtures d'origine en bordure  
des voies et des espaces publics*

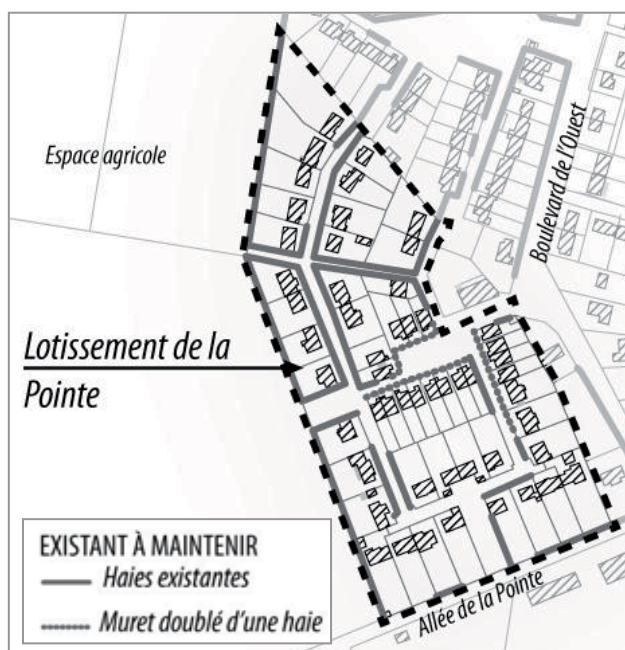


#### > Lotissement de la Pointe

Les clôtures existantes composées :

- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage ;
- ou d'un muret doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*...

... doivent être maintenues, *comme repérées sur le schéma ci-contre.*



Les autres clôtures, *non repérées sur le schéma ci-contre*, devront participer à l'unité d'ensemble du quartier et seront composées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60 mètre.

> *Dans l'ensemble de la zone UB*

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

#### En limites séparatives

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

### Article UB.12 - STATIONNEMENT

#### 1. Principes

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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension\*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

#### 2. Nombre d'emplacements

Les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer aux constructions\* remarquables du paysage bâti, repérées aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

##### **Constructions destinées à l'habitation\***

Pour les constructions\* inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions\* de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les ensembles comportant 700 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher\*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions\* de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les règles ci-dessus s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

**Constructions destinées aux bureaux\***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées à l'artisanat\***

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

Il n'est pas fixé de règle.

**Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions\* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

**Obligation de planter**

Une surface au moins équivalente à celle occupée par les places de stationnement, leurs accès et dégagements doit être conservée en pleine terre\*.

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de ces espaces.

**Alignements d'arbres\* repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Espaces paysagers à protéger repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article UB.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Article UB.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### Article UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*.
- Les constructions destinées au commerce\*.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*.
- Les constructions destinées à l'habitation\*.
- Les constructions destinées à l'artisanat\*.
- Les constructions destinées aux bureaux\*.
- Les sous-sols.
- Les carrières.
- Les installations classées\* soumises à autorisation.

### Article UC.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autres constructions\* ou installations ne sont pas soumises à des conditions particulières.

### Article UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### Accès

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

#### Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions\* existantes et d'implantation d'annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

### Article UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes

de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **Assainissement**

**a) Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

**b) Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

## **Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement\* de la voie de desserte\* ou en retrait de 2 mètres minimum.

La règle ci-dessus peut ne pas s'appliquer pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions\* existantes à condition que la distance par rapport aux voies et emprises publiques\* ne soit pas modifiée.

## **Article UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)**

Les constructions\* peuvent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 3,5 mètres minimum.

Les extensions des constructions\* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.



- s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.
- 2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\***  
Les constructions\* doivent s'implanter sur les limites ou en retrait d'au moins 3,5 mètres des autres limites séparatives.
- 3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement\* des constructions\* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon\* restent inchangées.**

**Article UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UC.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 12 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 9 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente ...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions\* existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du P.L.U reste inchangée.

**Article UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Aspect extérieur des constructions\***

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

**Toitures**

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

Elles seront en tuile plate de petit module de teinte non uniforme.

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré soit :

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

Les constructions annexes\* d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes\* d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

### **Parements\* extérieurs**

Les façades des constructions\* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

### **Vérandas**

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

## **2. Aménagement des abords des constructions\***

### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

#### En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

#### En limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

### **Article UC.12 - STATIONNEMENT**

#### **1. Principes**

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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute construction nouvelle.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

#### **2. Nombre d'emplacements**

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\* dans un local fermé.

### **Article UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

#### **Obligation de planter**

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de ces espaces.

#### **Alignements d'arbres\* repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Article UC.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation (orientations n°2 et n°4) présentées dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, pièce n°5 du P.L.U. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### Article UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*.

Les sous-sols.

Les carrières.

Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U.

Pour les mares et cours d'eau repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U :

- toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 5 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges
- les remblais et affouillements de toute nature.

#### Dans le secteur UEa :

Les constructions destinées à l'habitation\*.

### Article UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone :

La création et l'aménagement des installations classées\* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension\* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions\* et installations.

#### Dans le secteur UEa :

Les autres constructions\* ou installations ne sont pas soumises à d'autres conditions particulières.

#### Dans le secteur UEb :

Les constructions destinées à l'habitation\* à condition qu'il s'agisse de leur aménagement ou de leur extension au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\* supplémentaire ou d'annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est autorisé, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, l'aménagement des accès aux constructions\*.

### Article UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

### Accès

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

### Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions\* existantes et d'implantation d'annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 4 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

## Article UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### Assainissement

**a) Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

**b) Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

## **Article UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait de la voie de desserte\*, à une distance de l'alignement\* de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement\* de la voie de desserte\* ou en retrait de 10 mètres minimum.

Les extensions des constructions\* existantes sont autorisées à condition que la distance par rapport aux voies et emprises publiques\* ne soit pas modifiée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 repéré aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

## **Article UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)**

Les constructions\* peuvent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente un mur aveugle\* ou des jours de souffrance\* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions\* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

### **2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\***

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites de propriété.

### **3. Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 repéré aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.**

### **4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.**

## **Article UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur UEa :**

L'emprise au sol des constructions\* de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UEb :**

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation\* ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions\* ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

**Dans l'ensemble de la zone :**

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

**Article UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 12 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente supérieure à 35°,
- 9 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente ...).

**Dans le secteur UEb :**

Pour les aménagements et l'extension des constructions\* existantes destinées à l'habitation, la hauteur totale\* de la construction à la date d'approbation du P.L.U doit rester inchangée.

La hauteur totale des annexes\* est fixée à 3 mètres par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Aspect extérieur des constructions\***

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

**1.1 Pour les constructions destinées aux bureaux\*, au commerce\*, à l'artisanat\*, à l'industrie\*, à la fonction d'entrepôt\* et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ensemble de la zone UE)**

**Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Elles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

**Parements\* extérieurs**

Les bâtiments seront de teinte foncée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.



## **1.2 Pour les extensions des constructions destinées à l'habitation\* (secteur UEb seulement)**

### **Toitures**

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

Elles seront en tuile plate de petit module de teinte non uniforme.

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré soit :

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

Les constructions annexes\* d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes\* d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

### **Parements\* extérieurs**

Les façades des constructions\* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

### **Vérandas**

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

## **2. Aménagement des abords des constructions\***

### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture doit au plus égale à 1,60 mètre.

### En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

#### En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 4 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les projets devront en outre respecter les principes de traitement des franges et des abords définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

## **Article UE.12 - STATIONNEMENT**

### **1. Principes**

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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension\*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

### **2. Nombre d'emplacements**

#### **Constructions destinées au commerce\***

Il sera créé 2,5 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher (SDP)\* n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées aux bureaux\***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher (SDP)\* destinée aux bureaux\* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées à l'artisanat\*, à l'industrie\*, et à la fonction d'entrepôt\***

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*:**

Il n'est pas fixé de règle.

**Constructions destinées à l'habitation\***

Pour les constructions\* inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions\* de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les ensembles comportant 700 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher\*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions\* de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les règles ci-dessus s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

**Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions\* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

**Obligation de planter**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

**Alignements d'arbres\* repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Espaces paysagers à protéger repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article UE.2 :

- les espaces paysagers à protéger doivent être conservés en pleine terre\*.
- les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°4** repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, des espaces paysagers ou boisements devront être créés ou préservés conformément aux principes définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

**Article UE.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

**TITRE III : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (orientations n°2 et n°3) présentées dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitées dans les documents graphiques du P.L.U, pièces n°5 du P.L.U. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU fait l'objet de deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global délimités en application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU, pièces n°5 du P.L.U.

### Article 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*.

Les constructions destinées au commerce\*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*.

Les carrières.

Les installations classées\* soumises à autorisation.

#### Dans le secteur 1AUa :

Les constructions destinées à l'industrie\*.

Les carrières.

### Article 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* autorisées pourront s'implanter sous condition de respecter les principes de répartition géographique dominante définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Dans les « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » délimités en application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, les constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

#### Dans le secteur 1AUa :

Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans l'espace paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est autorisé, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, la création de cheminements non imperméabilisés et d'aménagements liés à son ouverture au public, comme espace d'agrément.

#### Dans le secteur 1AUb :

Les autres constructions\* ou installations ne sont pas soumises à d'autres conditions particulières.

### Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

### **Accès**

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

### **Voirie**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

## **Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **Assainissement**

**a) Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

**b) Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.



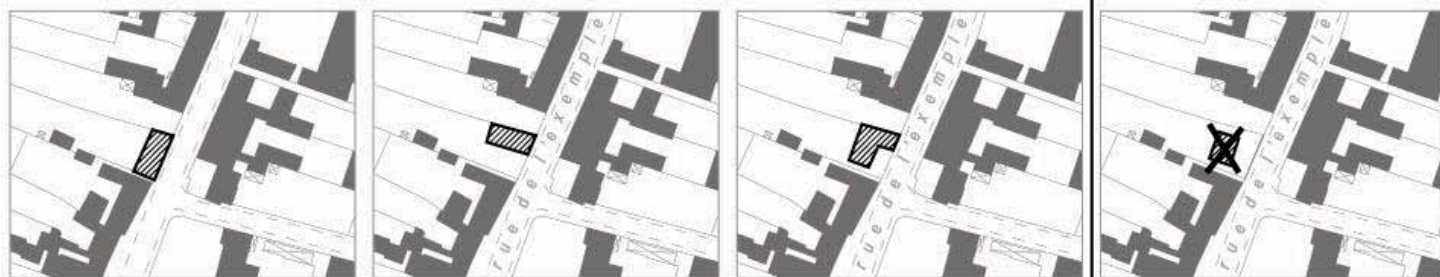
### Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions\* doivent s'implanter à l'alignement\* de la voie de desserte\*, sur tout ou partie de la façade\* de la construction ou d'un pignon\*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement\* ne s'impose que sur l'une des voies.

#### Exemple illustré de la règle

*Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles*

*Implantation impossible*



Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt pourront s'implanter à l'alignement\* de la voie de desserte\*, sur tout ou partie de la façade\* de la construction ou d'un pignon\*, ou en retrait de l'alignement\*. En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera de 6 mètres minimum.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

### Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

*Dans le cas d'un lotissement, d'un opération d'ensemble ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.*

#### 1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)

##### Construction destinées à l'habitation\*

Les constructions destinées à l'habitation\* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente un mur aveugle\* ou des jours de souffrance\* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions\* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

##### Autres constructions

Les autres constructions\* peuvent s'implanter sur les limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré sera de 6 mètres minimum.

## 2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\*

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement\* des constructions\* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon\* restent inchangées.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions\* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

### Article 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 1AU.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale\* des constructions\* destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur totale\* des autres constructions\* ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale\* des annexes\* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes\* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes\*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Article 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. Aspect extérieur des constructions\*

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

##### 1.1 Les constructions destinées à l'habitation\*

###### **Toitures**

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

Elles seront couvertes de tuile de terre cuite.

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes,

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

Les constructions annexes\* d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes\* d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

### **Parements\* extérieurs**

Les façades des constructions\* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

### **Vérandas**

Les vérandas\* seront non visibles du domaine public. Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

## **1.2 Autres constructions\***

### **Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Elles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

### **Parements\* extérieurs**

Les bâtiments seront de teinte foncée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

## 2. Aménagement des abords des constructions\*

### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture doit être au plus égale à 1,60 mètre.

#### En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

#### En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les projets devront en outre respecter les principes de traitement des franges et des abords définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

## **Article 1AU.12 - STATIONNEMENT**

### **1. Principes**

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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension\*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

## 2. Nombre d'emplacements

Les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer aux constructions\* remarquables du paysage bâti, repérées aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

### **Constructions destinées à l'habitation\***

Pour les constructions\* inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions\* de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les ensembles comportant 700 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher\*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions\* de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Constructions destinées aux bureaux\***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\***

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions\* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

30 % de l'unité foncière devra être maintenu en espace libre non imperméabilisé. Dans le cadre d'opérations groupées, cette règle doit être appliquée à chacun des terrains divisés.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **Obligation de planter**

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de ces espaces.

**Espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

L'espace paysager sera préservé mais il pourra être aménagé conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, pièce n°4 du dossier de P.L.U.

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article 1AU.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3** repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, d'autres espaces paysagers, rideaux d'arbres\*, ou boisements devront être créés ou préservés conformément aux principes définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

#### **Article 1AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUV

Cette zone recouvre la première phase de réalisation du projet Villages Nature.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (Orientation n°5) présentée dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitée sur les documents graphiques du P.L.U, pièce n°5 du P.L.U. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### Article 1AUV.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie à l'exclusion des installations de production d'énergie.

Les carrières.

**Dans les espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Toute construction et extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

### Article 1AUV.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### ***Dans l'ensemble de la zone :***

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité touristique.

Les constructions destinées aux bureaux, à condition d'être nécessaires à l'activité touristique.

Les constructions destinées au commerce à condition d'être nécessaires à l'activité touristique.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, à condition d'être nécessaires à l'activité touristique.

**Dans les espaces paysagers à protéger « a » au titre de l'article L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

a. Le défrichement, la coupe et l'abattage des arbres, sous condition qu'ils soient réalisés pour raison phytosanitaire ou valorisation écologique dûment justifiées ou l'aménagement de cheminements piétons et/ou cycle sous condition qu'ils soient de nature perméable et/ou végétalisés.

a1. Le bois carré pourra en outre accueillir des équipements ludiques et de loisirs (parcours aventure en hauteur et au sol pour découvrir l'environnement sylvestre, petites constructions légères, cabanes, tunnels et grottes en surfaces, etc), ainsi que les équipements d'accueil afférents (zone d'accueil, stockage du matériel nécessaire, toilettes...) complétés des équipements réglementaires nécessaires.

**Dans les espace paysager à protéger « b » au titre de l'article L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les affouillements de sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Les exhaussements de sol sous condition qu'ils répondent aux intentions paysagères définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du PLU.

Le défrichement, la coupe et l'abattage d'arbres pourront être effectués pour accueillir des voies publiques, des voies paysagères et des parkings paysagés dans la limite de 10% de ces emprises.

### Article 1AUV.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### **ACCES**

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

Un seul accès automobile aux voies publiques existantes est autorisé au nord-est de la zone, sur la route de Bailly.

Aucun accès automobile à la RD231 n'est autorisé, à l'exception des accès destinés à répondre exclusivement aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

#### **SENTIERS PIÉTONNIERS ET/OU ITINÉRAIRES CYCLABLES préservés au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme**

Les sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables porté au document graphique, pièce n°5 du PLU. Sont à conserver.

Des sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables devront être créés dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n 4 du PLU.

### Article 1AUV.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1. 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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### **2. Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement aux 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.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

##### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha.

#### **3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.



#### **Article 1AUV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit avec un retrait minimum d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques, soit à l'alignement de la limite d'implantation des constructions visé sur le document graphique, pièce n°5 du PLU.

#### **Article 1AUV.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les constructions pourront être implantées soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait. En cas de retrait des limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à un mètre.

#### **Article 1AUV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 1AUV.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 1AUV.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions devront respecter les hauteurs maximum définies en cote NGF sur les documents graphiques Pièces n°5.

#### **Article 1AUV.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1. Aspect extérieur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **2. Aménagement des abords des constructions**

###### ***Clôtures en bordure du domaine public (RD231 et chemins)***

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de haies végétales d'essences locales (*cf. liste en annexe*) dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 2 mètres.

###### ***Dispositions diverses***

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

#### **Article 1AUV.12 - 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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

#### **Article 1AUV.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de retrait imposées à l'article 6 du présent règlement devront être paysagées par des motifs végétaux, dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n 4 du PLU.

##### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant aux documents graphiques Pièces n°5 sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

##### Espaces paysagers à protéger :

*Dans l'ensemble des espaces paysagers*

L'ensemble de la surface de ces espaces devra être conservée en pleine terre\*.

*Dans les espaces paysagers «a» : (correspondant aux anciens EBC)*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

*Dans les espaces paysagers «b» et «c» :*

Ces espaces devront être paysagés par des motifs végétaux, dans les conditions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n 4 du PLU.

#### **Article 1AUV.14 - \*SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher\* maximale autorisée est de 220 000 m<sup>2</sup>,

Les équipements publics n'étant pas comptabilisés dans cette surface de plancher\*.

#### **Article 1AUV.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article 1AUV.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation (orientations n°3 et n°4) présentées dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitée sur les documents graphiques du P.L.U, pièce n°5 du P.L.U. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non autorisée en 2AU.2 est interdite.

### Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il s'agisse de leur seul aménagement.

### Article 2AU.3 à 2AU.4

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension\* des constructions\* existantes ne doit pas se faire au-delà de l'implantation actuelle de la construction par rapport à la voie de desserte\*.

Les constructions\* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement\* (existant ou projeté) de la voie de desserte\*.

### Article 2AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

Les extensions des constructions\* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

### Article 2AU.8 à 2AU.12

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 2AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

**Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3** repéré aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U, devront être respectés.

**Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les espaces boisés classés\* identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article 2AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 3AU

La zone 3AU correspondant à un secteur destiné à être urbanisé à très long terme, lorsque l'ensemble des capacités résultant des zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation aura été consommé.

### Article 3AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite.

### Article 3AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 3AU.3 à 3AU.4

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 3AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions\* s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

### Article 3AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

Les constructions\* s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1 mètre.

### Article 3AU.8 à 3AU.9

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 3AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 3AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 3AU.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 3AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 3AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 3AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV : DISPOSITIONS  
APPLICABLES À LA ZONE  
AGRICOLE**

---





## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle qui n'est pas liée à l'exploitation agricole ou forestière, ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111-42 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les sous-sols.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les exhaussements du sol de toute nature et de quelque importance que ce soit.

Pour les mares et cours d'eau repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U :

- toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 5 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges
- les remblais et affouillements de toute nature contrariant le régime hydraulique.

### Article A.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation\* à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, qu'elles soient implantées en continuité du bâti agricole et utilisent le même accès routier.
- qu'il s'agisse de l'aménagement ou d'une extension des constructions\* existantes au plus égale à 20% de surface de plancher (SDP)\* supplémentaire sans création de nouveau logement, et de la création d'annexes\* inférieures à 12 m<sup>2</sup>.

Les installations classées\* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

**Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**, est autorisé, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, l'aménagement d'accès non imperméabilisés aux constructions\*.

### Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

La voie de desserte, le cas échéant, et ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

**Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

**Assainissement**

**a) 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.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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.

Cette disposition s'applique aux constructions\* nouvelles et aux extensions\* ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions\* et agrandissements, ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

**b) Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

**Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

**Article A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait de la voie de desserte\*, à une distance de l'alignement\* de 10 mètres minimum.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension des constructions\* existantes.

Ces règles pourront être adaptées lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

**Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*****1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, publique ou privée)*****Toutes constructions\*, à l'exception des constructions destinées à l'habitation\****

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* aboutissant à la voie de desserte. La distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être au minimum égale à 10 mètres.

***Constructions destinées à l'habitation\****

Les constructions\* peuvent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être au minimum égale 3,5 mètres minimum.

**2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\***

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres des autres limites de propriété.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension des constructions\* existantes.

**Article A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*****Toutes constructions\*, à l'exception des constructions destinées à l'habitation\****

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Ces règles pourront être adaptées lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

***Constructions destinées à l'habitation\****

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur totale\* des annexes\* liées à une construction destinée à l'habitation\* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes\* dont la superficie est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes\*.

Dans le cas de l'aménagement et de l'extension de constructions\* existantes, la hauteur totale\* devra respecter celle de la construction existante.

**Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Aspect extérieur des constructions\***

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des

technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

#### **Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures seront à pentes et permettront de masquer les édifices techniques. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Elles seront de couleur foncée.

#### **Parements\* extérieurs**

Les bâtiments seront de teinte foncée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

#### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

## **2. Aménagement des abords des constructions\***

#### **Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,50 mètre.

Elles devront être conçues, dans la mesure du possible de manière à assurer la circulation de la faune, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et la sécurité des biens et des personnes.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

### **Article A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature devra être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

#### **Plantations**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

#### **Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole\***

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres\* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole\*.

**Alignements d'arbres\* à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article A.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

Ils doivent être conservés en pleine terre\*.

**Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les espaces boisés classés\* identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article A.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article A.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



**TITRE V : DISPOSITIONS  
APPLICABLES À LA ZONE  
NATURELLE ET FORESTIÈRE**

---





## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs\* dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111- 42 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les installations classées\* soumises à autorisation préfectorale au titre de la Loi n° 76/663 ICPE Du 19 juillet 1976.

Les carrières.

Les sous-sols.

Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U.

Pour les mares et cours d'eau repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U :

- toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 5 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges
- les remblais et affouillements de toute nature.

### Article N.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'il n'y ait pas d'extension et sans changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

Dans les espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique, pièce n°5 du PLU :

- sont autorisés les défrichements, la coupe et l'abattage des arbres\*, sous condition :
  - . dans l'ensemble des EPP, qu'ils soient réalisés pour raison phytosanitaire ou valorisation écologique dûment justifiées,
  - . dans les EPP repérés « b », qu'ils soient nécessaires à l'aménagement qualitatif et paysager de voies et d'aires de stationnement dans la limite de 10% de ces emprises, ou de cheminements piétons et/ou cycle de nature perméable et/ou végétalisés.
- sont autorisés dans l'ensemble des EPP, sous condition d'un aménagement qualitatif et paysager l'aménagement d'accès, de cheminements piétons et/ou cycle de nature perméable et/ou végétalisés.

### Article N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

La voie de desserte, le cas échéant, et ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

#### Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **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.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

##### **Assainissement**

**a) 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.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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.

Cette disposition s'applique aux constructions\* nouvelles et aux extensions\* ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions\* et agrandissements, ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

**b) Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

##### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

#### **Article N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait de la voie de desserte :

- à une distance de 100 mètres de l'axe de la RN36 ;
- à une distance de 75 mètres de l'axe de la RD231 ;
- à une distance de l'alignement\* de 6 mètres minimum des autres voies.

Ces règles pourront être adaptées en raison du respect du caractère patrimonial du site ou lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes. Elles peuvent ne pas s'appliquer à l'extension\* des constructions\* existantes à condition de ne pas se faire au-delà de l'implantation actuelle de la construction par rapport à la voie de desserte\*.

#### **Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

**1. Implantation par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)**

Les constructions\* peuvent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être au minimum égale 3,5 mètres minimum.

**2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives\***

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres des autres limites de propriété.

**3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.**

#### **Article N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

Dans le cas de l'aménagement de constructions\* existantes, la hauteur totale\* devra respecter celle de la construction existante.

Ces règles pourront être adaptées lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

#### **Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Aspect extérieur des constructions\***

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions\* existantes ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou de projets utilisant des

technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

### **1.1 Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat**

#### **Toitures**

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

Elles seront en tuile plate de petit module de teinte non uniforme.

L'éclairage éventuel des combles\* sera assuré soit :

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

Les constructions annexes\* d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes\* d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

#### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

#### **Parements\* extérieurs**

Les façades des constructions\* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### **Vérandas**

Les vérandas\* seront non visibles du domaine public. Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

#### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

## **1.2 Autres constructions\***

### **Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Elles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

### **Parements\* extérieurs**

Les bâtiments seront de teinte foncée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

## **1.3 Dispositions spécifiques applicables aux constructions\* et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations\* de ces constructions\* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes\* dommageables pourra être demandée.
- les extensions sont admises sous réserve qu'elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ;
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination\*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## **2. Aménagement des abords des constructions\***

### **Clôtures**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,50 mètre.

Elles devront être conçues, dans la mesure du possible de manière à assurer la circulation de la faune, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et la sécurité des biens et des personnes.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

#### **Dans le secteur Nb**

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

## **Article N.12 - STATIONNEMENT**

### **1. Principes**

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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension\*. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

### **2. Nombre d'emplacements**

#### **Constructions destinées au commerce\***

Il sera créé 2,5 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher (SDP)\* n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*.

#### **Constructions destinées aux bureaux\***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher (SDP)\* destinée aux bureaux\* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\***

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*.

**Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\***

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\* dans un local fermé.

**Constructions destinées à l'habitation\***

Il n'est pas fixé de règle.

**Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\***

Il n'est pas fixé de règle.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\***

Il n'est pas fixé de règle.

**Dispositions diverses**

La norme applicable aux constructions\* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**Plantations**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres\*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

**Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole\***

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres\* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, doit être maintenue, remplacée ou créée aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole.

**Alignements d'arbres\* repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

**Espaces paysagers à protéger repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article N.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

Ils doivent être conservés en pleine terre\*.

**Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U**

Les espaces boisés classés\* identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions\* nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

<b>Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b>
--

Toute construction\* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



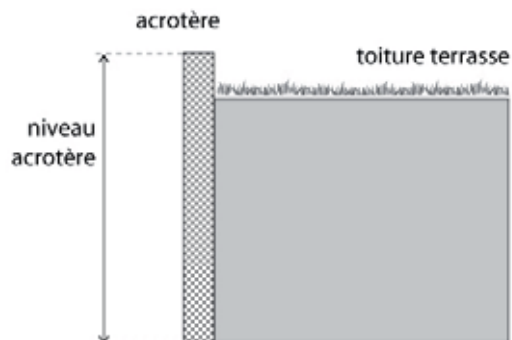
## **TITRE VI : LEXIQUE**

---



**ACROTÈRE :**

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon\*.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

**ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...)

**AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire soit par surélévation\* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

**ARBRE**

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60m de hauteur.

**ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

**BANDE CONSTRUCTIBLE**

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

Seules les piscines privées découvertes et les annexes\* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

**COMBLE**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**CONSTRUCTION**

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

#### **Construction destinée à l'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes\* à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

#### **Construction destinée à l'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera, mais aussi les cottages et appartements créés pour l'usage touristique dans le cadre d'un complexe touristique.

Sont assimilés à de l'hébergement hôtelier, au titre du présent règlement, les locaux d'hébergement liés au fonctionnement d'un complexe touristique comme les loges de gardien...

#### **Construction destinée aux bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes\* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Sont assimilés à des bureaux, au titre du présent règlement, les professions médicales et paramédicales de type laboratoire d'analyses, professions libérales médicales, ainsi que les autres professions libérales de type architecte, avocat, notaire, expert comptable, etc.

#### **Construction destinée au commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes\* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Construction destinée à l'artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes\* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Construction destinée à l'industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes\* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

### **Construction destinée à la fonction d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Construction destinée à l'hébergement touristique**

On entend par hébergement touristique toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, les campings, hébergement en meublés de courte durée, résidence tourisme...

### **EMPRISE AU SOL**

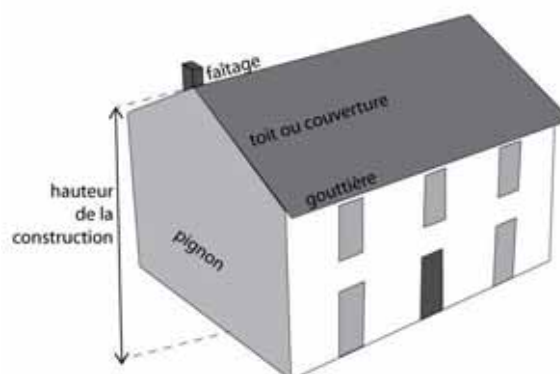
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons, et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

### **ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES**

*Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.*

### **FAITAGE :**

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



### **HABITATIONS LÉGERES DE LOISIRS :**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel\*.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses.

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

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### **JOUR DE SOUFFRANCE**

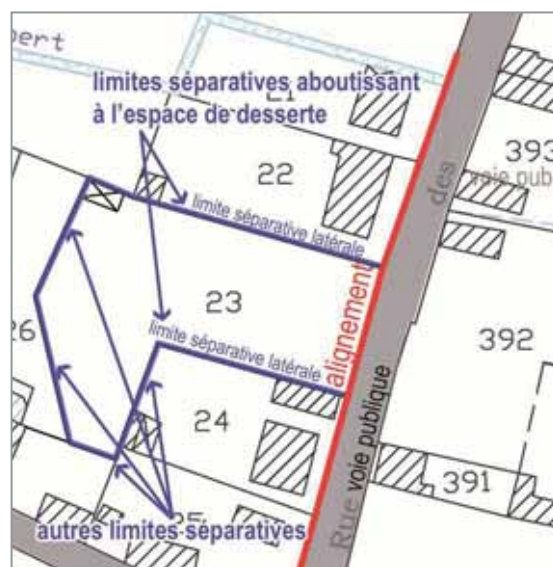
Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

### **LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées\* (alignement\*).

Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



### **MARGE DE REcul**

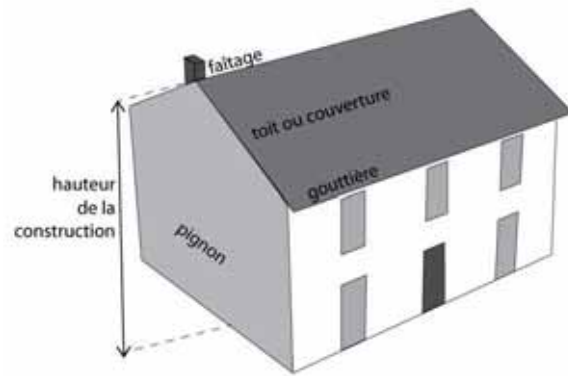
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives\*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **PAREMENT :**

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

**PIGNON et MUR PIGNON :**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**SURELEVATION**

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

**SURFACE DE PLANCHER(SDP)**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

*Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.*

**UNITE FONCIERE**

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

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière\*.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VERANDA**

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ... La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable ; elle correspond une annexe à la construction principale.

**VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

**VUE**

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

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



**TITRE VII :  
LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES  
AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES**

---

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

**Ces essences sont les suivantes :**

- **Haies : prunus, lilas, berbérís, rosa, charmille, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis**
- **Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers.**

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

## **ANNEXE**

---

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### **Au titre de l'article L.123-1-5 8°**

---

La liste des emplacements réservés précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires est portée sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U, conformément à l'article R.123-11 d) du code de l'urbanisme.

### **Au titre de l'article L.123-2 b**

---

Conformément à l'article R.123-12 c) du code de l'urbanisme, un emplacement réservé en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, a été repéré en tant qu'emplacement réservé n°7 sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U.

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, le projet réalisé sur cette parcelle devra permettre de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 30 % de la surface hors œuvre nette. Ce programme pourra accueillir des commerces en rez-de-chaussée, participant à la mixité fonctionnelle du cœur de bourg.

## BÂTI À PROTÉGER ET MUR À PRÉSERVER REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°

**Rues concernées par des éléments bâtis** repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U

---

*Les éléments repérés sont adressés :*

Avenue du Général de Gaulle  
Avenue Jules ferry  
Boulevard de l'Est  
Boulevard du Nord  
Impasse de la mairie  
Place de l'Église  
Place de la Fontaine  
Place de la Mairie  
Place du Maréchal Leclerc  
Rue Basse des Fossés  
Rue de Chanzy  
Rue de la Croix de Tigeaux  
Rue de l'Ermitage  
Rue de la Gare  
Rue Gambetta  
Rue Gaucher de Châtillon  
Rue des Jardins  
Rue Jean Mermoz  
Rue Jehan de brie  
Rue de la Libération  
Rue de Naples  
Rue de Paris  
Rue Pasteur  
Rue de Provins  
Rue du Pont de Couilly  
Rue Saint-Germain  
Rue Simon Deshuilers  
Rue Victor Hugo  
La Pointe (allée de la Pointe)  
L'Ermitage (RD96)  
L'Obélisque (RN36)

**Rues concernées par des murs** repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U

---

*Les éléments repérés sont adressés :*

Rue de Chanzy  
Rue de la Croix de Tigeaux  
Rue Gambetta  
Rue des Jardins  
Rue de Paris  
Rue Pasteur  
Rue Saint-Germain  
Rue Simon Deshuilers