

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de JOSSIGNY



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Elaboration du PLU  
Document arrêté le : 09/12/2016

Document approuvé le :

**IngESPACES** Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

  
Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

**SOMMAIRE**

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	28
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</i>	<i>29</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</i>	<i>43</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....</i>	<i>56</i>
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZP .....</i>	<i>65</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER .....	73
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</i>	<i>74</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</i>	<i>81</i>

# **TITRE 1**

## **I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Jossigny.

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

### ***1) Le règlement national d'urbanisme***

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

**Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**Article R. 111-4 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**Article R. 111-20 C. urb :** « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

### **Densité et reconstruction des constructions**

**Article R. 111-21 C. urb :** « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22 C. urb :** « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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. »

## **Performances environnementales et énergétiques**

**Article R. 111-23 C. urb :** « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

**Article R. 111-24 C. urb :** « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

## **Réalisation d'aires de stationnement**

**Article R. 111-25 C. urb :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut 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.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

En outre, en application des articles L151-34 et 35 du code de l'urbanisme, il ne peut 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 ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ;
- Des résidences universitaires.

## **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

**Article R. 111-26 C. urb :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-27 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

**Article R. 111-31 C. urb :** « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires,

marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

**Article R. 111-32 C. urb :** « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

**Article R. 111-33 C. urb :** « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

**Article R. 111-34 C. urb :** « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

**Article R. 111-35 C. urb :** « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

**Article R. 111-36 C. urb :** « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

**Article R. 111-37 C. urb :** « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

**Article R. 111-38 C. urb :** « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;  
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

**Article R. 111-39 C. urb :** « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-40 C. urb :** « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-41 C. urb :** « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

**Article R. 111-42 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :  
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

**Article R. 111-43 C. urb :** « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-44 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;  
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;  
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-45 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

**Article R. 111-46 C. urb :** « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

**Article R. 111-47 C. urb :** « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

**Article R. 111-48 C. urb :** « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :  
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;  
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

**Article R. 111-49 C. urb :** « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

**Article R. 111-50 C. urb :** « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

### **Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

**Article R. 111-51 C. urb :** « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

## 2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

## 3) Autorisations d'urbanisme

**Article L. 421-6 C. urb :** « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

**Article L. 421-7 C. urb :** « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

## 4) Lotissements

**Article L. 442-9 C. urb :** « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

**Article L. 442-11 C. urb** : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

#### 5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

**Article L. 111-3 du code rural** : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

#### 6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

#### 7) Autres règles

**Article L111-19 C. urb** : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol

des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**Article L111-20 C. urb :** Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**Article L111-21 C. urb :** Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

**Article L151-31 C. urb :** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**Article L151-33 C. urb :** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Article L111-11 C. urb :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### ARTICLE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

#### Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies aux articles UA-5, A-5 et N-5 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment ou mur repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les espaces paysagers ;
- les alignements d'arbres à conserver.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Espaces paysagers - article L. 151-19 et 151-23 du C. urb	Espaces ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.
Alignement d'arbres à conserver - article L. 151-23 du C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire le nécessite.

### **Protection des cônes de vue**

Des cônes de vue sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage.

Toute construction en élévation est proscrite dans ces cônes de vue et pour tout aménagement paysager ou construction en lisière des cônes de vue, une étude d'insertion dans le site doit être réalisée.

### **Protection des vues remarquables**

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces vues doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

## **ARTICLE 5 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 4 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## **ARTICLE 8 – ESSENCES VEGETALES**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en pièce N°9 Informations diverses du PLU.

## **ARTICLE 9 – EDIFICATION DES CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 11 - DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES LOCAUX**

Ces destinations et sous-destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations et sous-destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

*Pour la détermination de la destination ou sous-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 ou sous-destination principale de ces locaux.*

### Habitation :

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Commerce et activité de service :

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Exploitation agricole et forestière :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## **ARTICLE 12 – DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE**

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités nettes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) ne sont pas pris en compte et représentent 20 % sur chaque opération.

## **ARTICLE 13 - LEXIQUE**

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

### **ACCES**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

### **ACROTÈRE**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

### **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes à l'habitation sont situés sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectés à un autre usage que l'habitation. Ils peuvent être attenants ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

Toute affectation d'habitation est exclue.

### **CAMPING CARAVANING**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### **CARRIÈRE**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

### **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de

chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.  
La clôture comprend les piliers et les portails.

### **CONSTRUCTION**

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

### **CONTIGU**

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

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DISTANCE**

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE**

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

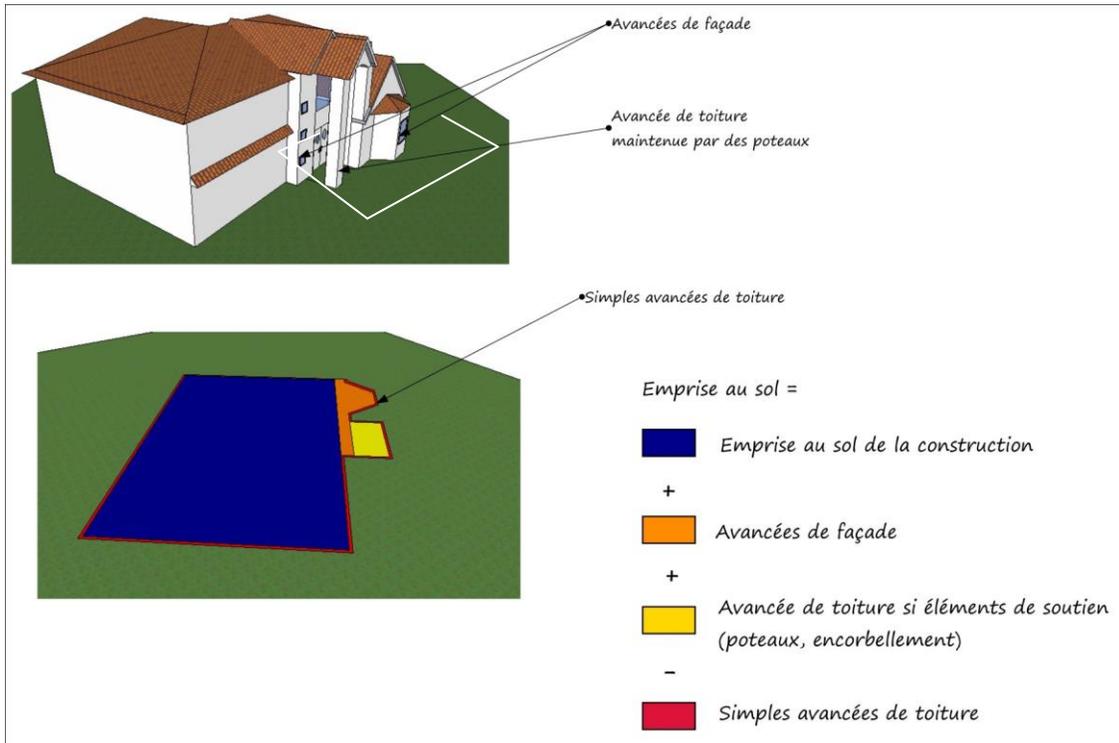
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

## EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

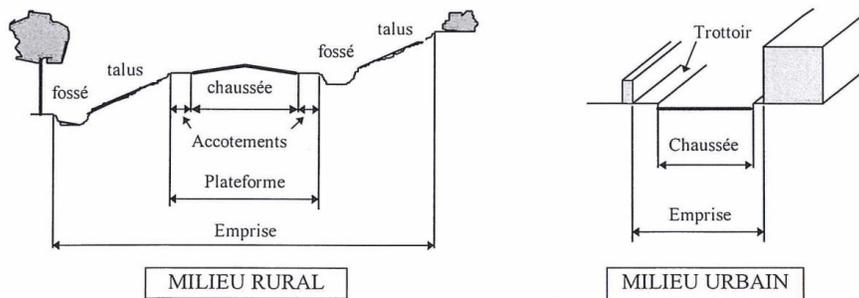
Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons,
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches,
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



## EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



## EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

## FAITAGE

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

## HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

## HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

## LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

## LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.



Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

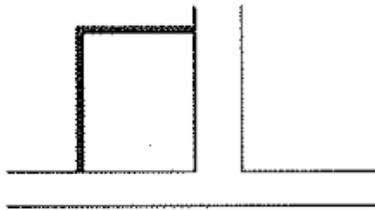


Fig 1

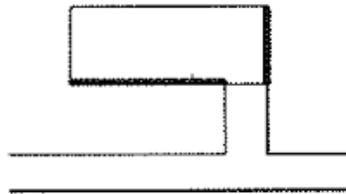


Fig 2

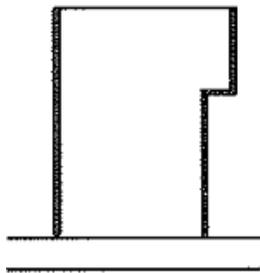


Fig 3

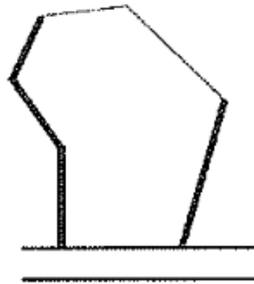


Fig 4

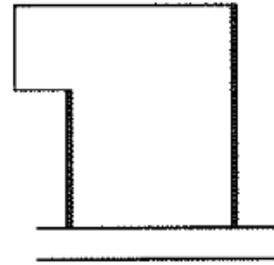


Fig 5

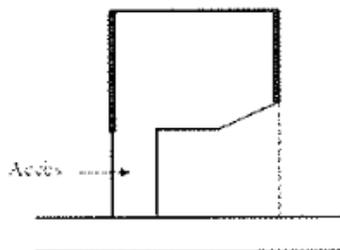


Fig 6

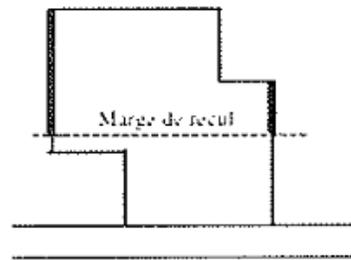


Fig 7

## **LOGEMENT**

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

## **LOTISSEMENT**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

## **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

## **OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **ORIEL**

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## **OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)**

Ces notions sont définies par le Code Civil :

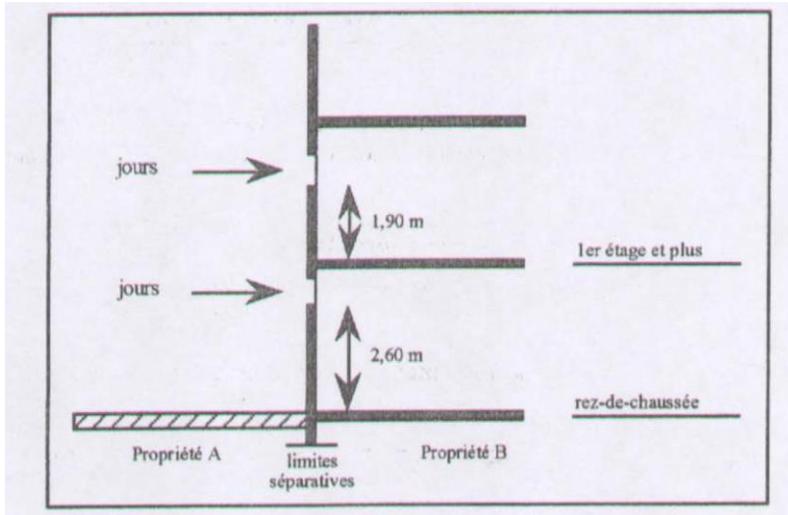
### Article 676 :

*« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.*

*Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »*

**Article 677**

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

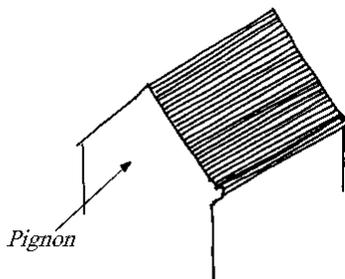
**OUVRAGES EN SAILLIE**

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

**PARCELLE**

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**PIGNON et MUR PIGNON**



Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception 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.

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**RECU**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**SABLIÈRE**

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur

de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

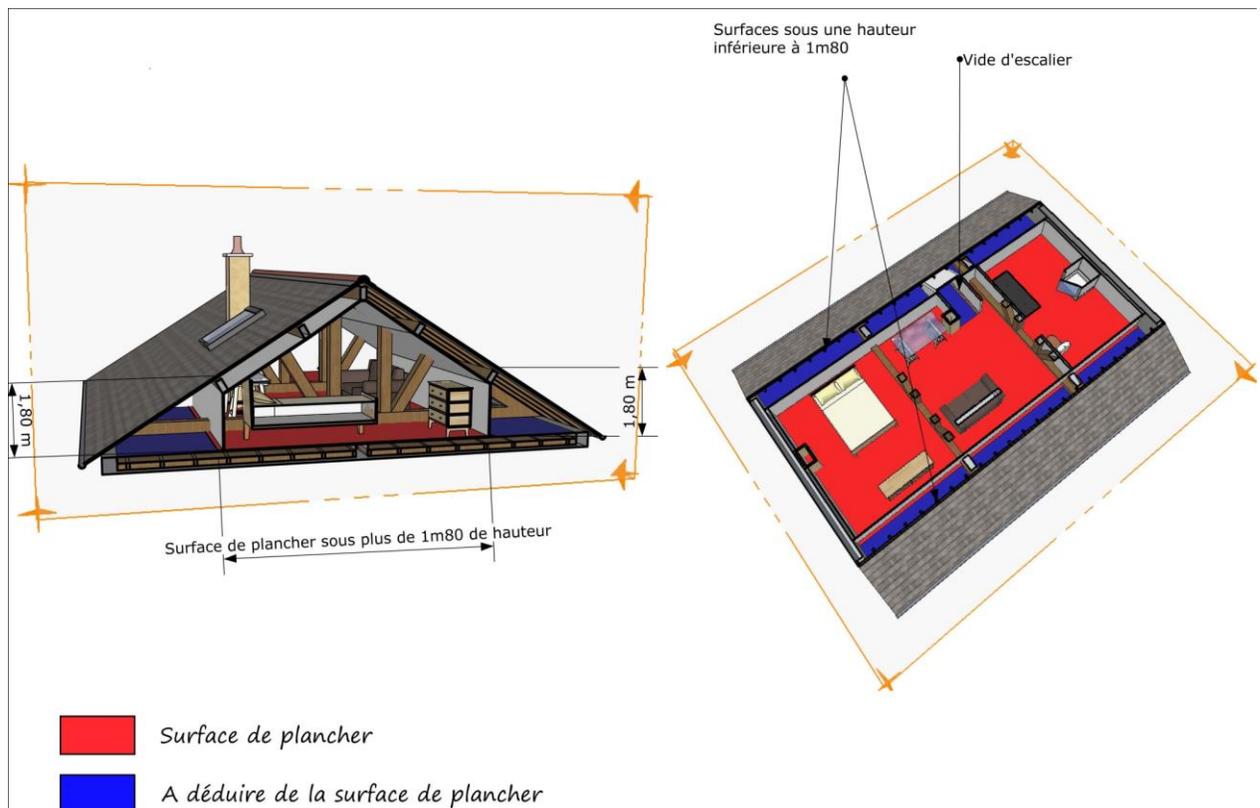
## SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

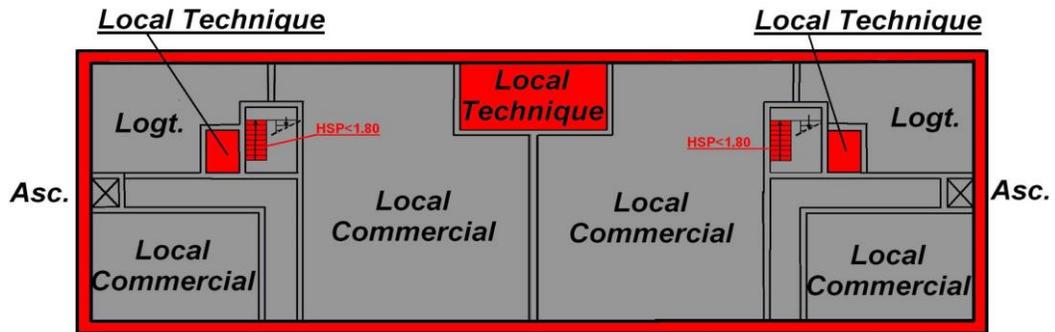
## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



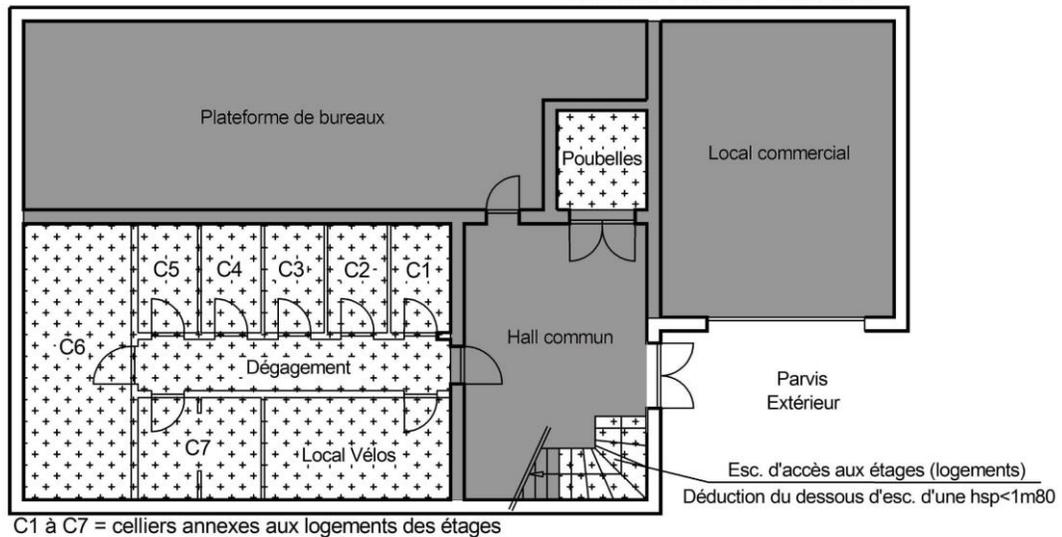
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de 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 ;



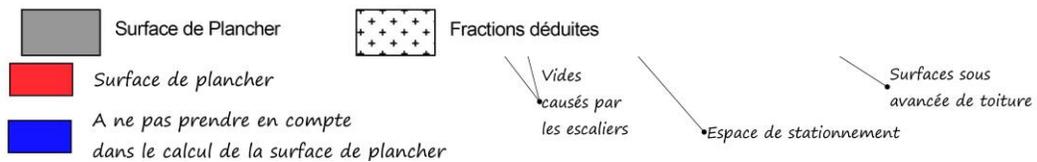
**Rez de Chaussée**

- 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 ;
- 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.

**Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée**

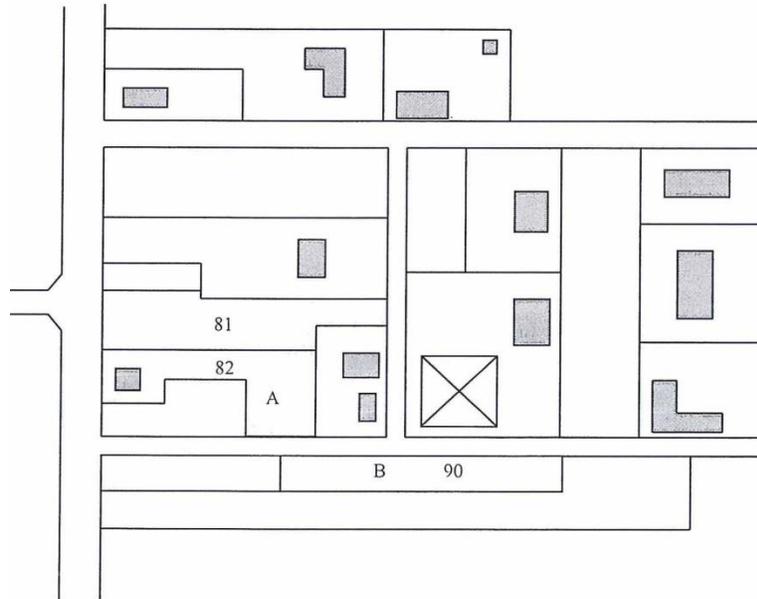


C1 à C7 = celliers annexes aux logements des étages



### **TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.  
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

### **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

### **UNITE FONCIERE**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### **VOIE OUVERTE AU PUBLIC**

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

### **VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

### **VOIE EN IMPASSE**

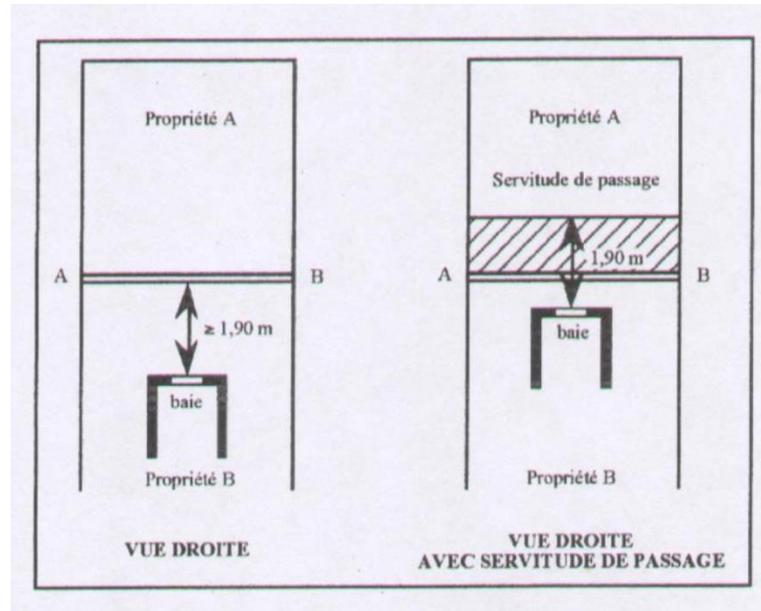
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

## VUES

*Dispositions de l'article 678 du Code Civil :*

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

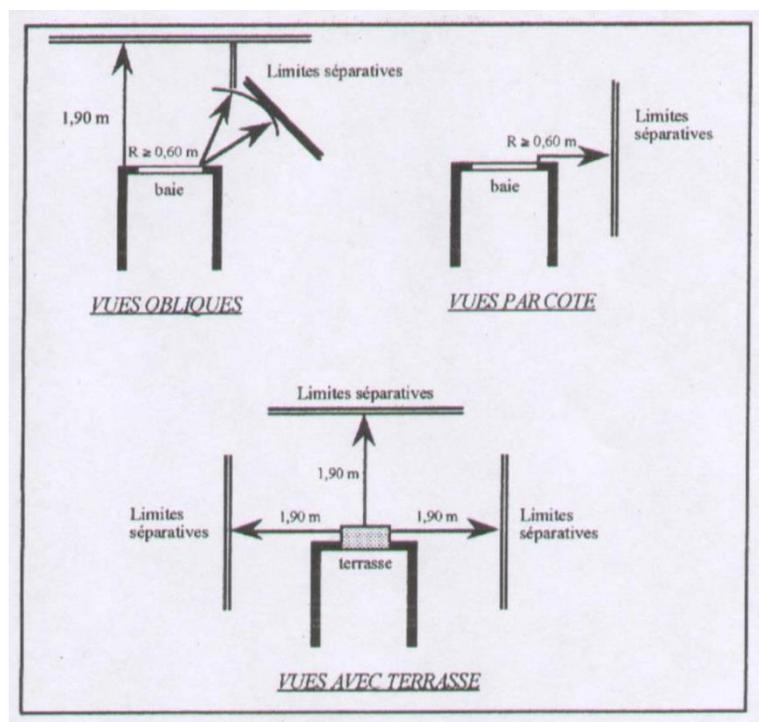
Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



*Dispositions de l'article 679 du Code Civil :*

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

## **ZONE NON AEDIFICANDI**

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## **TITRE 2**

### **II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **Chapitre 1 - UA** : zone urbaine correspondant au centre ancien du village
- **Chapitre 2 - UB** : zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu
- **Chapitre 3 - UX** : zone urbaine dédiée aux activités économiques
- **Chapitre 4 - UZP** : zone urbaine correspondant à la ZAC du Pré au Chêne

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

# **CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

## **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **ARTICLE UA-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

### **ARTICLE UA-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- En zone UA, hormis dans les secteurs numérotés 2, 4, 6, 7 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le secteur UAc identifiés sur les documents graphiques du règlement, pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 25 et 30 logements/ha doit être respectée,
- Dans les secteurs numérotés 2, 4, et 6 sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare qui doit être comprise entre 25 et 30 logements/ha,
- Dans le secteur UAc, identifié sur les documents graphiques du règlement, pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 30 et 35 logements/ha doit être respectée,
- Dans le secteur numéroté 7 sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité qui doit être comprise entre 30 et 35 logements à l'hectare.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.

- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.

### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone UA est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

## **ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Dans le secteur UAc, le changement de destination des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail est interdit.

<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--

## **ARTICLE UA-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Emprise au sol des constructions**

1. En zone UA, hormis dans les secteurs numérotés 2, 4, 6, 7 et dans le secteur UAc identifiés sur les documents graphiques du règlement, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière et pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 25 et 30 logements/ha doit être respectée.
2. Dans les secteurs numérotés 2, 4 et 6 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité comprise entre 25 et 30 logements/ha définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
3. Dans le secteur UAc, identifié sur les documents graphiques du règlement, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière et pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 30 et 35 logements/ha doit être respectée.

4. Dans le secteur numéroté 7 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité comprise entre 30 et 35 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

### **Hauteur des constructions**

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

2. La hauteur maximale autorisée des constructions neuves, hormis les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ne doit pas excéder 7 mètres.

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

3. La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 18 mètres.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Les constructions neuves doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de l'alignement de la voie, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par des bâtiments ou des clôtures définies à l'article 5 ou par les deux, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
  - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
  - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions neuves doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- Soit en respectant un retrait au moins égal :
  - à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues,
  - à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »,
  - à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum.

## **ARTICLE UA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet 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 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.

#### **1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

#### Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

#### Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

#### Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## **2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

#### Implantation des constructions

Les constructions implantées à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture...

### Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.  
La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

### Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 mètres.

La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.

Le débord en façade (corniche) est au plus de 20 à 30 cm à compter du nu de la façade.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles plates petit moule en terre cuite (70 à 80 u/m<sup>2</sup>) ou plates et sans côte, de teinte et d'appareillage identique (environ 22 tuiles/m<sup>2</sup>).

Les couleurs qui tranchent avec les teintes de la terre cuite : orange, rose, jaune, brune ou noire, sont proscrites.

Les tuiles faîtières sont sans emboîtement, avec crêtes et embarrures au mortier.

Les couvertures en ardoises sont réservées aux bâtiments publics ou à la réfection de bâtiments existants couverts en ardoises et aux extensions de ceux-ci.

Les gouttières sont en zinc patiné ou en cuivre. Elles peuvent être peintes.

Les toitures des bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Sont en revanche interdits les matériaux suivants : tôle ondulée, fibrociment et shingle.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée ont une section rectangulaire et non carrée ; elles doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faîtage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

### Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
  - à 3 pentes dite « à capucine », constituées de jambages en bois si elles se situent dans la couverture
  - à 2 pentes dite « à bâtière » si elles se situent dans le plan de la façade la largeur maximale de la fenêtre est de 1 mètre.
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture, implantées en façade côté cour ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés et/ou grattés, de couleur claire (blanc cassé) ou ton pierre (beige).

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total.

Les matériaux traditionnels employés pour les enduits sont le plâtre gros ou le mortier de chaux aérienne éteinte ou chaux hydraulique naturelle et de sable. Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

### Façade – Ouvertures

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Le rapport de la hauteur des ouvertures sur leur largeur doit être de 1,5 ou 1,6 à 1, excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris clair, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »

Les pentures sont peintes de même ton que les volets.

Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.

Les fenêtres à petits carreaux sont interdites. Les croisées traditionnelles comportent deux vantaux recoupés en trois carreaux plus hauts que larges.

Sont interdits : les volets roulants et les volets en plastique, les portes de garage à enroulement et les petits fenestrons, les portes et volets en bois non peints, lasurés ou vernis.

## **3- Les clôtures**

La clôture sur rue est constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum et dont la mise en œuvre est identique à celle de la façade.
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (grille) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmillles...

Les portails sont d'un modèle très simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé.

Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les compteurs destinés aux concessionnaires sont incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **4- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques**

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

#### **Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

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

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

### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

## **ARTICLE UA-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Surfaces éco-aménageables

A minima, 40% en zone UA et 30% en secteur UAc de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat) et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

En outre, dans les secteurs numérotés 2, 4, 6 et 7 sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

### Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 3 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 3 m.

### Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

### Essences végétales

Opérations d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

## ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### b) Normes de stationnement

##### Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins est couverte.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

##### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements d'enseignement : écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; collèges/lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves.

### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Largeur de chaussée minimale à respecter	3,5 m	5,5 m	5,5 m	3,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	0	1	0	0	1	1

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, dans les secteurs numérotés 2, 4, 6, 7 et 8 sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

## **ARTICLE UA-9 – DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## **CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE UB-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

#### **ARTICLE UB-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Dans le secteur numéroté 1 sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare qui doit être comprise entre 25 et 30 logements/ha,
- Dans les secteurs numérotés 3 et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare qui doit être comprise entre 10 et 15 logements/ha,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone UB est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

**ARTICLE UB-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Dans le secteur numéroté 1 sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE UB-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

1. En zone UB, hormis dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
2. Dans le secteur numéroté 1 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité comprise entre 25 et 30 logements/ha définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
3. Dans les secteurs numérotés 3 et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité comprise entre 10 et 15 logements/ha définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

**Hauteur des constructions**

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
  - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
  - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain

naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

2. La hauteur maximale autorisée des constructions neuves ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle brute de la terrasse.

Dans le secteur numéroté 1 sur les documents graphiques du règlement, soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale des constructions neuves ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle brute de la terrasse.

Dans l'ensemble de la zone, les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

3. La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 18 mètres.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Dans l'ensemble de la zone UB, hormis dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres depuis l'alignement de la voie.

4. Dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4).

5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquelles, l'implantation peut être à l'alignement de la voie ou en recul de 0,5 m minimum.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,

- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
  - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
  - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Dans l'ensemble de la zone UB, hormis dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions neuves doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives en respectant un retrait au moins égal :

- à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »,
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

Toutefois, est admise l'implantation de deux constructions en mitoyenneté par rapport à la limite séparative latérale commune.

3. Dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4).

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum.

## **ARTICLE UB-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet 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 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.

#### **1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

### Forme et volume des constructions

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.  
La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

### Toiture et couverture

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.  
Les toits « à la Mansart » sont interdits.

Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 mètres.

La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.

Le débord en façade (corniche) est au plus de 20 cm à compter du nu de la façade.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles plates petit moule en terre cuite (70 à 80 u/m<sup>2</sup>) ou plates et sans côte, de teinte et d'appareillage identique (environ 22 tuiles/m<sup>2</sup>).

Les couleurs qui tranchent avec les teintes de la terre cuite : orange, rose, jaune, brune ou noire, sont proscrites.

Les tuiles faîtières sont sans emboîtement, avec crêtes et embarrures au mortier.

Les couvertures en ardoises sont réservées aux bâtiments publics ou à la réfection de bâtiments existants couverts en ardoises et aux extensions de ceux-ci.

Les toitures des bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Sont en revanche interdits les matériaux suivants : tôle ondulée, fibrociment et shingle.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée ont une section rectangulaire et non carrée ; elles doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faîtage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

### Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont :
  - à 3 pentes dite « à capucine », constituées de jambages en bois si elles se situent dans la couverture
  - à 2 pentes dite « à bâtière » si elles se situent dans le plan de la façadela largeur maximale de la fenêtre est de 1 mètre.
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture, implantées en façade côté jardin ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés et/ou grattés, de couleur claire (blanc cassé) ou ton pierre (beige).

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total.

Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

#### Façade – Ouvertures

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Le rapport de la hauteur des ouvertures sur leur largeur doit être de 1,5 ou 1,6 à 1, excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris clair, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »

Les pentures sont peintes de même ton que les volets.

Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.

Sont interdits : les volets en plastique, les portes et volets en bois non peints, lasurés ou vernis.

Les coffres de volets roulants doivent être encastrés dans la façade.

## **2- Les clôtures**

La clôture sur rue est constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 2 m maximum et dont la mise en œuvre est identique à celle de la façade.
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (grille) et doublée ou non d'une haie végétale vive.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé.

La haie est composée d'arbustes d'espèces locales : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

Les portails sont d'un modèle très simple en bois à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale vive. La teinte autorisée pour le grillage est le vert foncé.

Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les compteurs destinés aux concessionnaires sont incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

### **3- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques**

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

#### **Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

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

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

#### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

## **ARTICLE UB-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces éco-aménageables**

Dans l'ensemble de la zone UB (hormis dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement), a minima, 50% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat) et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

### **Marge de recul**

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 4 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 4 m.

### **Aires de stationnement en surface**

Il est exigé un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

### **Essences végétales**

Opérations d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

## **ARTICLE UB-7 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

## **2 – Stationnement des véhicules motorisés**

### **a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

### **b) Normes de stationnement**

#### Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins est couverte.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Dans le secteur numéroté 1 sur les documents graphiques du règlement, il est imposé une place visiteur pour trois logements réalisés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

#### Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

#### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements d'enseignement : écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; collèges/lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Largeur de chaussée minimale à respecter	3,5 m	5,5 m	5,5 m	3,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	0	1	0	0	1	1

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, dans les secteurs numérotés 1, 3, et 5 sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLU).

## **ARTICLE UB-9 – 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 alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## **CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE UX-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitat (excepté celles visées à l'article UX-2)
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges.

#### **ARTICLE UX-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination industrielle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique et qu'elles n'apportent pas une gêne excessive au voisinage,
- Les constructions à destination de commerces de gros, d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité industrielle et que la surface de plancher liée au commerce de gros, artisanat et commerce de détail n'excède pas 1000 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment.

##### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Le ru Sainte Geneviève à protéger est identifié sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges du ru, les constructions sont interdites.

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone UX est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

### **ARTICLE UX-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

#### **Hauteur des constructions**

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur maximale autorisée des constructions, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne doit pas excéder 8 mètres (hors acrotère).
3. La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 18 mètres.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
  - aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
  - aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement de la voie.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquelles, l'implantation peut être à l'alignement de la voie ou en recul de 0,5 m minimum.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
  - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
  - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 3 mètres.

Quand la limite séparative correspond à une limite entre la zone UX et une zone d'habitation, l'implantation sur la limite séparative est interdite et le retrait est au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum.

## **ARTICLE UX-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

#### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Sont proscrits :

- les vitrages réfléchissants,
- les alternances de bardages de plusieurs couleurs
- les couleurs vives

#### Les clôtures

Les nouvelles clôtures sont constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé sur cornières métalliques de même ton comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excède pas 0,20 mètre. La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 2 mètres.

Le portail d'accès doit être en retrait par rapport à la voie afin de permettre au véhicule entrant de ne pas gêner la circulation sur la chaussée.

Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

La haie est composée d'arbustes d'espèces locales : charmille, chèvrefeuille, troènes, lauriers cerise ...

#### Dispositions diverses

Les dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre sont dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par des écrans végétaux denses et persistants.

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère doit être suffisamment élevé pour servir de parapet de protection.

#### Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### **Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue

### **ARTICLE UX-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### Surfaces éco-aménageables

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

#### Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 5 m, la partie traitée en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres est au minimum de 5 m.

#### Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

#### Essences végétales

Opérations d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

### **ARTICLE UX-7 – STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

## **2 – Stationnement des véhicules motorisés**

### **a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

### **b) Normes de stationnement**

#### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est équipé de points de charge pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

#### Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

#### Constructions à destination industrielle et d'entrepôt

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m<sup>2</sup>. Au-delà de ce seuil de 1000 m<sup>2</sup>, il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entamée supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

#### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'activités de service, d'industrie et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements d'enseignement : écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; collèges/lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UX-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

## **ARTICLE UX-9 – DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## **CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZP**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE UZP-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitat (excepté celles visées à l'article UZP-2),
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt si elles ne sont pas liées aux activités autorisées sur le territoire communal,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges.

#### **ARTICLE UZP-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 1000 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement étudiant (résidence étudiante) et/ou à l'hébergement des personnes âgées (résidence services),
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment.

##### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres, espace paysager) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de

l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone UZP est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

### **ARTICLE UZP-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UZP-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **Hauteur des constructions**

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment. La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse (les édicules et l'acrotère ne sont pas intégrés dans le calcul de la hauteur).

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement est matérialisé par une clôture ou par un traitement paysager spécifique.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,

- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
  - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
  - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2. Les constructions doivent être implantées :**

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 5 mètres.

**ARTICLE UZP-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet 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 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.

Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

**Toiture et couverture**

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère doit être suffisamment élevé pour servir de parapet de protection et il doit être intégré à l'architecture du bâtiment et cohérent avec celle-ci.

**Façade – Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le site environnant.

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment....) est interdit.

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les bâtiments annexes (chaufferie, transformateurs électriques etc.) sont intégrés aux bâtiments.

**Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre propriétés, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Le portail d'accès doit être en retrait par rapport à la voie afin de permettre au véhicule entrant de ne pas gêner la circulation sur la chaussée.

Si la clôture est un grillage il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

La haie est composée d'arbustes d'espèces locales : charmille, chèvrefeuille, troènes, lauriers cerise ...

#### Dispositions diverses

Les dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre sont dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par des écrans végétaux denses et persistants.

#### Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

#### Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

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

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

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

### **ARTICLE UZP-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### Les espaces verts

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les circulations et les aires de stationnement doivent être traités en jardins plantés et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface, ou 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

#### Les aires de stationnement

Dans le cas de parking au sol, celui-ci doit être paysager et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements et distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative.

### **Les aires de stockage et de service**

Les aires de stockage sont masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

## **ARTICLE UZP-7 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

### **2 – Stationnement des véhicules motorisés**

#### **a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### **b) Normes de stationnement**

##### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est équipé de points de charge pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

##### Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins quinze places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant dont dix places couvertes.

### Constructions à destination d'hébergement étudiant et/ou personnes âgées

Il est aménagé 0,33 place par chambre dont deux places sur trois sont couvertes.

### Constructions à destination d'établissements d'enseignement

Il est aménagé au moins :

- 1 place pour 5 étudiants dont 1/3 couvertes ;
- 1 place pour 3 employés dont 1/3 couvertes.

L'établissement doit, en outre, comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues motorisés.

### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction à destination d'hébergement étudiant : 0,75 m<sup>2</sup> par chambre.

Construction d'établissements d'enseignement : écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; collèges/lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UZP-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

### **ARTICLE UZP-9 – 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 alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## **TITRE 3**

### **III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- A : zone agricole
- N : zone naturelle

# CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

### ARTICLE A-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et à condition d'être implantées à proximité et dans la continuité des exploitations agricoles existantes.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation ) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
  - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
  - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
  - structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés sur la parcelle concernée. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, espace paysager, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
  - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
  - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
  - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
  - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
  - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone A est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

**ARTICLE A-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Hauteur des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



2. La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres.  
Les annexes isolées des constructions à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitat est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 18 mètres.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 mètres, mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Le recul des constructions est porté à 50 mètres depuis l'autoroute A4.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, l'implantation peut être à l'alignement de la voie ou en recul de 0,5 m minimum.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété. Ce recul est porté à 6 mètres pour tous les autres types de constructions.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum.
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

## **ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet 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 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.

### **1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

#### Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

#### Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

#### Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.



Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## **2- Les bâtiments agricoles**

### Forme, volume, façades des constructions

Les constructions présentent un aspect simple, soigné et discret, tant pour les volumes, les matériaux mis en œuvre que les coloris employés, de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

Les murs maçonnés enduits sont de ton pierre (beige)  
Les bardages sont en clins de bois traités.

### Toiture et couverture

Les toitures sont en tuiles de terre cuite, en bacs aciers laqués, en plaques de fibres ciment teintées ou en ardoises.

La teinte de la couverture (terre cuite, ardoise ou brun foncé) est plus sombre que celle des murs.

Sont proscrites les tôles d'acier galvanisé.

## **3- Implantation des éoliennes domestiques**

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

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

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

### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.



## **ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

## **ARTICLE A-7 – 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.

# **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

## **ARTICLE A-9 – 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 alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la



restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N-2.

#### ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
  - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
  - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
  - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
  - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
  - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

## **ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet

#### **Hauteur des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitat est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.  
Les annexes isolées des constructions existantes à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.
3. La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 18 mètres.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres, mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
  - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, l'implantation peut être à l'alignement de la voie ou en recul de 0,5 m minimum.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum.

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

## **ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet 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 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.

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

### **Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

#### **Toiture et couverture**

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

#### **Façade – Ouvertures**

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

#### Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

#### Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### **Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

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

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

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

## **ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

## **ARTICLE N-7 – STATIONNEMENT**

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

# **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

## **ARTICLE N-9 – 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 alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la

restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.