

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## ***LA HOUSSAYE - EN -BRIE***

| <b>ELABORATION</b>                 | <b>1 ère REVISION</b>    |
|------------------------------------|--------------------------|
| prescrite le :<br>19 décembre 2012 | prescrite le :           |
| arrêtée le :<br>30 juin 2017       | arrêtée le :             |
| approuvée le :<br>15 février 2018  | approuvée le :           |
| modifiée le :                      | modifiée les :           |
| révision simplifiée le :           | révision simplifiée le : |
| mise à jour le :                   | mise à jour le :         |

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :  
15 février 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchaert 77250 ECUVELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08 . Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

|           |                                                                                                         |   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Article 1 | - Champ d'application territorial <i>et juridique</i> du Plan .....                                     | 2 |
| Article 2 | - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 2 |
| Article 3 | - Division du territoire en zone <i>et documents annexes</i> .....                                      | 2 |
| Article 4 | - Adaptations mineures <i>et dérogations</i> .....                                                      | 5 |
| Article 5 | - Reconstruction à l'identique.....                                                                     | 5 |
| Article 6 | - Protection des mares.....                                                                             | 5 |
| Article 7 | - Desserte des véhicules incendie .....                                                                 | 6 |
| Article 8 | - Préservation des zones humides.....                                                                   | 6 |
| Article 9 | - Règles à respecter en zone de retrait – gonflement d'argiles .....                                    | 7 |

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

|              |                                               |    |
|--------------|-----------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone UA.....  | 9  |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone UB.....  | 21 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone UC ..... | 33 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone UE.....  | 45 |
| Chapitre V   | - Dispositions applicables à la zone UX.....  | 50 |
| Chapitre VI  | - Dispositions applicables à la zone UY.....  | 59 |

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

|                               |                                                        |    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|----|
| <i>Chapitre I</i>             | - <i>Dispositions applicables à la zone 1AU</i> .....  | 65 |
| <i>Chapitre II</i>            | - <i>Dispositions applicables à la zone 2AUx</i> ..... | 74 |
| Chapitre III                  | - Dispositions applicables à la zone A .....           | 77 |
| Chapitre IV                   | - Dispositions applicables à la zone N.....            | 87 |
| <b>DEFINITIONS et annexes</b> | .....                                                  | 94 |

\*

\*            \*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA HOUSSAYE-EN-BRIE.

**Article L112-4** : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

**Article L111-1** : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

**Article R111-1** – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1o Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2o Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

- *Par ailleurs :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*

- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES**

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.<sup>1</sup>

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

**Article L151-43** : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

**Article L152-7** : 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.

**Art. R. 151-51** – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

**Art. R. 151-52** – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;
- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

*Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 1989. Il porte sur les zones U et AU du P.L.U.*

8o Les zones d'aménagement concerté ;

---

<sup>1</sup> **Article L151-41** Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

**Art. R. 151-53** – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

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

- |              |                                 |    |
|--------------|---------------------------------|----|
| - la zone UA | référéncée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référéncée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UC | référéncée au plan par l'indice | UC |
| - la zone UE | référéncée au plan par l'indice | UE |
| - la zone UX | référéncée au plan par l'indice | UX |
| - la zone UY | référéncée au plan par l'indice | UY |

**4 -** Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone *1AU*                      référencée au plan par l'indice *1AU*
- la zone *2AUx*                    référencée au plan par l'indice *2AUx*
- la zone *A*                         référencée au plan par l'indice *A*
- la zone *N*                         référencée au plan par l'indice *N*.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Article L152-3** : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

**Article L152-4** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

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

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

**Article L111-15** : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES**

Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent *P.L.U* sont protégés au titre du présent règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle). Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.

## **ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986<sup>2</sup>, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

## **ARTICLE 8 – PRESERVATION DES ZONES HUMIDES**

Le zonage et le règlement des zones Azh et Nzh réglementent la préservation des zones humides fonctionnelles prioritaires définies par le zonage réglementaire du SAGE de l'Yerres.

En dehors de ces zonages, et notamment à l'intérieur des *enveloppes d'alerte* des zones humides repérées sur la carte présentée en page 51 du rapport de présentation (dites de classe 3), s'appliquent de la même façon des dispositions de la Loi sur l'Eau :

Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

---

<sup>2</sup> Pour l'application de l'article 3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :

A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).

La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;

Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;

Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R

dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;

Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;

Pente inférieure à 15 p. 100.

B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).

La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

La longueur minimale est de 10 mètres ;

La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;

La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;

La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.

Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.

La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.

Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.

En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisième de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr (balcon filant, passerelle, terrasse).

## **ARTICLE 9 – REGLES A RESPECTER EN ZONE DE RETRAIT – GONFLEMENT D'ARGILES**

La totalité de la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles.

La carte présentée en page 16 du rapport de présentation montre en effet que le territoire est concerné :

- soit par un aléa faible,
- soit par un aléa moyen.

Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont ainsi à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.

\*

\*            \*

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre historique de la commune
- Zone UB : les extensions récentes du village
- Zone UC : périphérie peu dense de l'urbanisation
- Zone UE : emprises affectées aux équipements collectifs.
- Zone UX : les zones d'activités
- Zone UY : les emprises ferroviaires

\*

\* \*

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des parties agglomérées anciennes du bourg et des hameaux, affectées essentiellement à l'habitat et, dans le bourg proprement dit, aux services et activités qui en sont le complément.

La zone UA présente des caractéristiques architecturales remarquables. Ce caractère devra être maintenu.

Elle comporte un secteur UA a, où sont exclusivement autorisées les activités tertiaires non nuisantes, à l'intérieur des constructions existantes (ancienne ferme au lieu-dit "la Gonnière").

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Bureau,

Centre de congrès et d'exposition.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- 1 - Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, d'industrie (à l'exception des activités d'artisanat de construction) et d'entrepôts.
- 2 - L'ouverture des terrains de camping et de caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- 5 - Les garages et aires de stationnement en sous-sol.
- 6 - Les pylônes de télécommunication.
- 7 - Les constructions nouvelles à usage d'établissement industriel.
- 8 - Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- 9 - Les constructions à usage d'activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- 10 - Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Dans l'ensemble de la zone :
  - 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 chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
  - Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
  - En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, en zone UA, hors le secteur UA a :**

- 1 - Les constructions à usage commercial, de bureau, ou de services, à condition que la surface de plancher consacrée à cet usage n'excède pas 300 mètres carrés et que la qualité architecturale des constructions permette leur intégration dans le site.
- 2 - La création d'établissements artisanaux nouveaux, constituant ou non des installations classées au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, et sous les conditions suivantes :

- toutes dispositions devront être prises, si nécessaire dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *seront compatibles avec leur capacité actuelle*,
- ils devront constituer des activités de caractère artisanal et faire l'objet d'une inscription au répertoire des Métiers ;
- la surface de plancher consacrée à cet usage n'excèdera pas 300 mètres carrés ;
- la qualité architecturale des constructions permettra leur intégration dans le site.

3 - L'aménagement et l'extension dans la limite de 300 mètres carrés *après extension*, des établissements industriels et artisanaux existants, dont la création serait interdite en vertu des articles UA.1 et UA.2, à condition :

- que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- que les travaux soient de nature à améliorer en tant que de besoin l'aspect extérieur des constructions et installations ;
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *seront compatibles avec leur capacité actuelle*.

4 - La reconstruction sur place et l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés, nonobstant les règles fixées aux articles UA.2 à UA. 5 du présent règlement, à condition de sauvegarder, *dans le périmètre protégé des monuments historiques*, la qualité desdits bâtiments du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture.

5 - Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou liés aux constructions autorisées.

6 - *Les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'ils ne présentent aucune nuisance, notamment acoustique, pour l'environnement et le voisinage, y compris au regard de la circulation et du stationnement.*

7 - *Les éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas d'un modèle sur mât. Sont donc autorisés les autres dispositifs : hélicoïdaux ou sur toiture, notamment.*

**1.2.2** *Les occupations et utilisations du sol suivantes sont exclusivement admises, en secteur UA a :*

1 - *Les aménagements des constructions existantes, ainsi que leurs extensions dans la limite autorisée par les règles d'emprise au sol et de hauteur, pour un usage exclusif d'activités tertiaires non nuisantes (de commerce, de bureaux et de services), dans la limite de 200 mètres carrés par construction.*

2 - *Les annexes (garages, abris de jardin), nécessaires aux constructions existantes.*

## **ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

*Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U et identifiés sur le document graphique seront conservés dans leur destination et affectation.*

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.<sup>3</sup>**

*Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.*

*Le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées, ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> par construction ou ensemble de constructions accolées.*

*Dans l'ensemble de la zone, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux aménagements, aux changements de destination, et aux extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir *du point le plus haut* du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (égout du toit *du mur gouttereau*, brisis dans le cas d'une toiture à la Mansart).

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres ;
- sur l'espace public, la hauteur de la façade des constructions principales à usage d'habitation ou professionnel ne sera pas inférieure à 4 mètres ;
- le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au dessus du niveau de la chaussée.

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

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du *présent P.L.U* ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

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

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- 1 - Implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, par la façade principale ou le pignon, soit dans le prolongement visuel des constructions implantées sur la propriété ou sur l'une ou l'autre des propriétés voisines.

---

<sup>3</sup> Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Si la façade sur rue du terrain est déjà bâtie sur 50 % au moins de son linéaire, à l'alignement ou en retrait, il sera possible de construire en arrière de l'alignement, dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie la plus proche ouverte à la circulation automobile.

Les cours communes existantes seront assimilées à une voie de desserte.

2 - En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique sera assurée par une clôture et des plantations conformes aux dispositions de l'article UA.4.2 ci-après.

3 - Aucune construction ne sera implantée au delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne seront affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Néanmoins, y seront autorisées les extensions en continuité des constructions régulièrement autorisées.

*Les annexes non accolées seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.*

4 - *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

A moins qu'elle ne soit édifée sur limite séparative, toute construction doit respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres, en cas de façade comportant des baies ;
- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres, dans le cas contraire.

*Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction, après démolition ou sinistre, d'un bâtiment existant en respectant la marge de reculement initiale.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

• La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

• *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UA.1.*

## **ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.*

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

## 1 - Toitures :

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

La construction à édifier comportera *au minimum deux pentes*, comprises entre 35 et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. *Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à la construction principale. Les toitures à pentes inversées sont interdites. La ligne de faîtage présentera une longueur au moins égale à la moitié de la longueur du mur gouttereau.*

*L'emploi de tuiles de rive en retour sur les pignons est interdit.*

La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété (aboutissant aux voies). *Toutefois, une autre disposition sera admise dans le cas de construction utilisant des énergies renouvelables.*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes *dites capucine (3 pans)*, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la *longueur* de la toiture, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. Les ouvertures en pignons ne sont pas autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, *sauf en ce qui concerne les vérandas. Elles seront de préférence plates en terre cuite aspect vieillie de teinte rouge flammée ou brune. Les tuiles noires, jaunes, orangées sont interdites.*

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, ventilations, sorties de secours etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. *Les ouvrages techniques existants, typiques des architectures locales, sont conservées (cheminées).*

*S'agissant d'annexes, ainsi que de constructions à usage commercial ou artisanal, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.*

## 2 - Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments contigus, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Les matériaux de construction devront présenter une parenté d'aspect avec les constructions existantes. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.*

*Les murs des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal présenteront l'aspect d'un matériau identique à la construction principale, sauf en ce qui concerne les vérandas. Les annexes accolées seront d'un aspect identique à celui de la construction principale.*

*Sont interdits : les murs d'aspect métallique ou toute autre tôle, les éléments présentant l'aspect de plaques de béton préfabriquées.*

*Les éléments de décors de façades seront conservés ou restitués : tableaux de fenêtre, chaînages d'angles, moulures des enduits, corniches, et inclusions d'éléments décoratifs.*

## 3 - Façades commerciales :

Il est recommandé que le percement des vitrines ne dépasse pas les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est également recommandé que les aménagements des façades commerciales ne dépassent pas en

hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

*Il est également recommandé que les dimensions de ces ouvertures soient proportionnées en regard des bâtiments devant les recevoir.*

#### 4 - Clôtures :

Conformément aux dispositions de l'article UA.3.3 ci-dessus, les *nouvelles* clôtures sur les voies de desserte *seront composées d'un mur-bahut réalisé en maçonnerie pleine couvert d'un chaperon en maçonnerie ou en tuile d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,70 m, surmonté d'une grille d'aspect et de couleurs s'intégrant dans le paysage urbain.*

*La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,5 mètre et 1,8 mètre, éléments de portail en maçonnerie non compris, lesquels ne pourront excéder la hauteur de clôture de plus de 0,20 mètre. La partie haute de la clôture et du portail sera horizontale.*

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies d'arbustes d'essences locales, doublées ou non de grillage. *Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.*

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation artisanale, classée ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur ses limites séparatives. La clôture respectera les dispositions énoncées ci-dessus.

En cas de lotissement ou de constructions groupées comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures et pourra rendre obligatoire les clôtures en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué en façade sur rue est prohibé, *de même qu'en limites séparatives.*

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, *réalisés en pierre d'appareil et implantés à l'alignement des voies comme en limite séparative*, et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail pourront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

#### 5 - Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles seront *enterrées ou incorporées dans le volume construit.*

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées nouvelles, les *réseaux électriques, téléphonique, ou autres* seront enterrés,

*Tous les appareillages techniques (climatiseurs, ventouses de chaudière et paraboles de récepteur TV), devront être installés de façon à être le moins visible possible de la rue. Les panneaux solaires et photovoltaïques présenteront l'aspect de la couverture. Les ouvrages de production d'énergies renouvelables seront intégrés dans le volume bâti ou seront dissimulés derrière un pare-vue.*

*Les récupérateurs d'eau de pluie devront être enterrés ou intégrés à la construction.*

*Les dispositions ci-avant pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, et réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture bioclimatique dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.*

*A l'occasion de la délivrance d'un permis de construire pour l'aménagement d'une construction principale existante, est prescrite la conservation de tous les éléments caractéristiques de la typologie architecturale du bâtiment considéré, en l'état, et la restitution de ces éléments architecturaux antérieurs, s'ils sont connus.*

*Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie des constructions avoisinantes, en termes de volumétrie.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

#### **Obligations de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

#### **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT**

### 6.1 - Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, *compte tenu notamment de la nature du sous-sol.*

Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

*Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

### 6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement

des véhicules hors de la voie publique, *et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35<sup>4</sup> du code de l'urbanisme.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

- Constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :

Il sera aménagé *au moins* deux places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 30 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, et une place *et demie*, dans le cas contraire.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comprenant plus de 10 lots ou logements, il sera réalisé, en sus du nombre de places généré par les logements, un nombre d'emplacements complémentaires égal à 30 % du nombre de lots ou de logements.

Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement *par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Constructions à usage commercial :

---

<sup>4</sup> Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. 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 fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

• Hôtels, restaurants :

Il sera créé *au moins* une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

• Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues.

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).*

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UA.7 - 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, ainsi que du ramassage des ordures ménagères *comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.*

*Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

#### **ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

2 - Assainissement

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

*Aucune division ne pourra avoir pour effet de délimiter de nouveaux terrains à bâtir qui empièteraient sur des installations d'assainissement non collectif. Tout projet de division sera effectué en conformité avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

*La pose de fourreaux en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*            \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone soit d'extension spontanée de l'agglomération qui comprend des types d'habitat divers mélangés à des activités ou services, soit recouvrant les récentes opérations de lotissement : la Fosse au Diable et le parc du château.

La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la diversification des fonctions.

Afin d'assurer une liaison de cette extension avec le bourg et son intégration dans le site, un souci particulier est porté sur la végétation, les plantations et les clôtures.

Cette zone comporte *quatre* secteurs :

- UB a : délimite les secteurs construits au coup-par-coup et les petits lotissements anciens ;
- UB b : qui délimite les récentes opérations de lotissements.
- *UB c : qui délimite les extensions insuffisamment desservies en voirie et réseaux (ex zones NB du POS).*
- *UBd : qui identifie le site de la Société SAMI, assorti d'un périmètre d'attente (5o de l'article L. 151-41).*

*Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.*

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Restauration.*

*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*

*Hébergement hôtelier et touristique.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*

*Equipements sportifs.*

*Autres équipements recevant du public.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :*

*Bureau.*

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

• Dans l'ensemble de la zone :

1 - Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, de cinéma, de salles d'art et de spectacles, d'industrie (à l'exception des activités d'artisanat de construction) et d'entrepôts, de centre congrès et d'exposition.

2 - L'ouverture des terrains de camping et de caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

3 - Le stationnement des caravanes isolées.

4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

5 - Les garages et aires de stationnement en sous-sol.

6 - Les pylônes de télécommunication.

7 - Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

8 - Les constructions à usage d'activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

9 - En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 - Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

• En outre, dans le secteur UB d :

- Toute construction ou extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application du (5o de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

• Dans l'ensemble de la zone :

- 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 chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

1 - Les constructions à usage de bureaux ou de services, à condition que la surface de plancher consacrée à cet usage n'excède pas 300 mètres carrés et que la qualité architecturale des constructions permette leur intégration dans le site.

2 - La création d'établissements artisanaux *et de commerce de détail* nouveaux, constituant ou non des installations classées au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, et sous les conditions suivantes :

- toutes dispositions devront être prises, si nécessaire dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *seront compatibles avec leur capacité actuelle*,
- ils devront constituer des activités de caractère artisanal et faire l'objet d'une inscription au répertoire des Métiers ;
- la surface de plancher consacrée à cet usage n'excèdera pas 500 mètres carrés ;
- la qualité architecturale des constructions permettra leur intégration dans le site.

3 - L'aménagement et l'extension dans la limite totale de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante à la date de publication du présent P.L.U, des établissements artisanaux existants, dont la création serait interdite en vertu des articles UB.1 et UB.2, à condition :

- que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- que les travaux soient de nature à améliorer en tant que de besoin l'aspect extérieur des constructions et installations ;
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *seront compatibles avec leur capacité actuelle*.

4 - La reconstruction sur place et l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés, nonobstant les règles fixées aux articles *UB.2 à UB. 5* du présent règlement, à condition de sauvegarder, *dans le périmètre protégé des monuments historiques*, la qualité desdits bâtiments du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture.

5 - Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou liés aux constructions autorisées.

6 - *Les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'ils ne présentent aucune nuisance, notamment acoustique, pour l'environnement et le voisinage, y compris au regard de la circulation et du stationnement.*

7 - *Les éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas d'un modèle sur mât. Sont donc autorisés les autres dispositifs : hélicoïdaux ou sur toiture, notamment.*

## **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 - Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

*Le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées, ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> par construction ou ensemble de constructions accolées.*

*Dans l'ensemble de la zone, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux aménagements, aux changements de destination, et aux extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.*

### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir *du point le plus haut* du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (égout du toit *du mur gouttereau*, brisis dans le cas d'une toiture à la Mansart).

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade *du mur gouttereau* n'excèdera pas 7 mètres ;
- le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au dessus du niveau de la chaussée.

*Une hauteur totale de 8 mètres maximum au faitage est imposée pour toutes constructions, avec au plus deux niveaux construits, soit Rez-de-chaussée + comble, sous-sol éventuel non compris.*

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

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du *présent P.L.U* ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

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

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- 1 - Implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, par la façade principale ou le pignon, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

*Un retrait au moins égal à 7 m est imposé devant les portes de garages.*

- 2 - En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique sera assurée par une clôture et des plantations conformes aux dispositions de l'article *UB.4.2* ci-après.

- 3 - Aucune construction ne sera implantée au delà d'une bande de *30 mètres* de profondeur mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne seront affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit.

Néanmoins, y seront autorisées les extensions en continuité des constructions régulièrement autorisées.  
*Les annexes non accolées seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.*

4 - *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

A moins qu'elle ne soit édifée sur limite séparative, toute construction doit respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres, en cas de façade comportant des baies ;
- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres, dans le cas contraire.

*Un retrait sur une au moins des limites latérales aboutissant aux voies est imposé. Un retrait de 8 m minimum est imposé sur les limites autres que latérales aboutissant aux voies.*

*Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction, après démolition ou sinistre, d'un bâtiment existant en respectant la marge de reculement initiale.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

• La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

• *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
  - *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.*

## **ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.*

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **1 - Toitures :**

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

La construction à édifier comportera *au minimum deux pentes*, comprises entre 35 et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. *Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à la construction principale. Les toitures à pentes inversées sont interdites. La ligne de faîtage présentera une longueur au moins égale à la moitié de la longueur du mur gouttereau.*

*L'emploi de tuiles de rive en retour sur les pignons est interdit.*

La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété (aboutissant aux voies). *Toutefois, une autre disposition*

*sera admise dans le cas de construction utilisant des énergies renouvelables.*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes *dites capucine (3 pans)*, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la *longueur* de la toiture, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. Les ouvertures en pignons ne sont pas autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, *sauf en ce qui concerne les vérandas. Elles seront de préférence plates en terre cuite aspect vieillie de teinte rouge flammée ou brune. Les tuiles noires, jaunes, orangées sont interdites.*

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, ventilations, sorties de secours etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. *Les ouvrages techniques existants, typiques des architectures locales, sont conservées (cheminées).*

*S'agissant d'annexes, ainsi que de constructions à usage commercial ou artisanal, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.*

## 2 - Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments contigus, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Les matériaux de construction devront présenter une parenté d'aspect avec les constructions existantes.*

*Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.*

*Les murs des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal présenteront l'aspect d'un matériau identique à la construction principale, sauf en ce qui concerne les vérandas. Les annexes accolées seront d'un aspect identique à celui de la construction principale.*

*Sont interdits : les murs d'aspect métallique ou toute autre tôle, les éléments présentant l'aspect de plaques de béton préfabriquées.*

*Les éléments de décors de façades seront conservés ou restitués : tableaux de fenêtre, chaînages d'angles, moulures des enduits, corniches, et inclusions d'éléments décoratifs.*

## 3 - Façades commerciales :

Il est recommandé que le percement des vitrines ne dépasse pas les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est également recommandé que les aménagements des façades commerciales ne dépassent pas en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

*Il est également recommandé que les dimensions de ces ouvertures soient proportionnées en regard des bâtiments devant les recevoir.*

## 4 - Clôtures :

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes.

Sur les voies de desserte les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de 0,20 m à 0,50 m surmonté d'une clôture de 1,60 m au total, doublée ou non d'une haie d'arbustes d'essence locale ;
- soit par des murs de maçonnerie pleine s'ils s'intègrent dans le paysage urbain.

Dans ce dernier cas, ils devront être identiques, d'aspect et de couleurs, aux murs des constructions auxquelles ils se raccordent et la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,80 m. Selon l'environnement ce dernier type de clôture pourra être exigé.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront doublées de végétation.

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation artisanale, classée ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur ses limites séparatives. La clôture respectera les dispositions énoncées ci-dessus.

En cas de lotissement ou de constructions groupées comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures et pourra rendre obligatoire les clôtures en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué en façade sur rue est prohibé, *de même qu'en limites séparatives.*

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, *réalisés en pierre d'appareil* et implantés à l'alignement des voies *comme en limite séparative*, et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail pourront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

#### 5 - Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles seront *enterrées ou incorporées dans le volume construit.*

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées nouvelles, les *réseaux électriques, téléphoniques, ou autres* seront enterrés.

*Tous les appareillages techniques (climatiseurs, ventouses de chaudière et paraboles de récepteur TV), devront être installés de façon à être le moins visible possible de la rue. Les panneaux solaires et photovoltaïques présenteront l'aspect de la couverture. Les ouvrages de production d'énergies renouvelables seront intégrés dans le volume bâti ou seront dissimulés derrière un pare-vue.*

*Les récupérateurs d'eau de pluie devront être enterrés ou intégrés à la construction.*

*Les dispositions ci-avant pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, et réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture bioclimatique dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.*

*A l'occasion de la délivrance d'un permis de construire pour l'aménagement d'une construction principale existante, est prescrite la conservation de tous les éléments caractéristiques de la typologie architecturale du bâtiment considéré, en l'état, et la restitution de ces éléments architecturaux antérieurs, s'ils sont connus.*

*Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie des constructions avoisinantes, en termes de volumétrie.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

##### Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface plantée.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

#### **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

6.1 - Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, *compte tenu notamment de la nature du sous-sol.*

Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, *et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

- Constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :

Il sera aménagé *au moins* deux places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 30 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, et une place *et demie*, dans le cas contraire.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comprenant plus de 10 lots ou logements, il sera réalisé, en sus du nombre de places généré par les logements, un nombre d'emplacements complémentaires égal à 30 % du nombre de lots ou de logements.

Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement *par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé *au moins* une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues.

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).*

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UB.7 - 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, ainsi que du ramassage des ordures ménagères *comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.*

*Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

#### **ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

##### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Toutefois, *en secteur UB c et en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder* toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

*Aucune division ne pourra avoir pour effet de délimiter de nouveaux terrains à bâtir qui empièteraient sur des installations d'assainissement non collectif. Tout projet de division sera effectué en conformité avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels existants et, si elle le décide, leur entretien.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. *La pose de fourreaux en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*            \*

## TITRE II

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone soit d'extension spontanée de l'agglomération qui comprend des types d'habitat et des entreprises dispersés en périphérie du bourg (anciennes zones NB maintenant desservies en assainissement), soit d'anciens lotissements présentant des grands terrains (la Houssiette).

La zone est ainsi constituée de deux secteurs :

- UC a, au nord du bourg : zone où la densification n'est pas souhaitée (nota : les parcelles B 94 et B 95 présentent un caractère inondable en hiver).
- UC b, au sud du bourg : lotissement dit de la Houssiette ; sa densification n'est pas non plus souhaitée.

*Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.*

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Restauration.*

*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*

*Hébergement hôtelier et touristique.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*

*Equipements sportifs.*

*Autres équipements recevant du public.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :*

*Bureau.*

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*

\*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

1 - Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, de cinéma, de salles d'art et de spectacles, d'industrie (*à l'exception des activités d'artisanat de construction*) et d'entrepôts, de centre congrès et d'exposition.

2 - L'ouverture des terrains de camping et de caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

3 - Le stationnement des caravanes isolées.

4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

5 - Les garages et aires de stationnement en sous-sol.

6 - Les pylônes de télécommunication.

7 - Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

8 - Les constructions à usage d'activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

9 - En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 - Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

• Dans l'ensemble de la zone :

- 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 chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, en zone UC, hors le secteur UC a :

1 - Les constructions à usage commercial, de bureau, ou de services, à condition que la surface de plancher consacrée à cet usage n'excède pas 300 mètres carrés et que la qualité architecturale des constructions permette leur intégration dans le site.

2 - La création d'établissements artisanaux nouveaux, constituant ou non des installations classées au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, et sous les conditions suivantes :

- toutes dispositions devront être prises, si nécessaire dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;

- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *seront compatibles avec leur capacité actuelle*,
  - ils devront constituer des activités de caractère artisanal et faire l'objet d'une inscription au répertoire des Métiers ;
  - la surface de plancher consacrée à cet usage n'excèdera pas 300 mètres carrés ;
  - la qualité architecturale des constructions permettra leur intégration dans le site.
- 3 - L'aménagement et l'extension dans la limite de 300 mètres carrés *après extension*, des établissements industriels et artisanaux existants, dont la création serait interdite en vertu des articles UC.1 et UC.2, à condition :
- que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
  - que les travaux soient de nature à améliorer en tant que de besoin l'aspect extérieur des constructions et installations ;
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *seront compatibles avec leur capacité actuelle*.
- 4 - La reconstruction sur place et l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés, nonobstant les règles fixées aux articles UC.2 à UC. 5 du présent règlement, à condition de sauvegarder, *dans le périmètre protégé des monuments historiques*, la qualité desdits bâtiments du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture.
- 5 - Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou liés aux constructions autorisées.
- 6 - *Les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'ils ne présentent aucune nuisance, notamment acoustique, pour l'environnement et le voisinage, y compris au regard de la circulation et du stationnement.*
- 7 - *Les éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas d'un modèle sur mât. Sont donc autorisés les autres dispositifs : hélicoïdaux ou sur toiture, notamment.*

**1.2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont exclusivement admises, en secteur UC a :**

- 1 - *Les aménagements des constructions existantes, ainsi que leurs extensions dans la limite autorisée par les règles d'emprise au sol et de hauteur, pour un usage exclusif d'activités tertiaires non nuisantes (de commerce, de bureaux et de services), dans la limite de 200 mètres carrés par construction.*
- 2 - *Les annexes (garages, abris de jardin), nécessaires aux constructions existantes.*

**ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1 - Emprise au sol.

*Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.*

*Le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées, ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> par construction ou ensemble de constructions accolées.*

*Dans l'ensemble de la zone, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux aménagements, aux changements de destination, et aux extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

#### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir *du point le plus haut* du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (égout du toit *du mur gouttereau*, brisis dans le cas d'une toiture à la Mansart).

- Dans le secteur UC a :

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade *du mur gouttereau* n'excèdera pas 7 mètres ;
- le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au dessus du niveau fini de la chaussée.

*Une hauteur totale de 8 mètres maximum au faîtage est imposée pour toutes constructions, avec au plus deux niveaux construits, soit Rez-de-chaussée + comble, sous-sol éventuel non compris.*

- Dans le secteur UC b :

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

- le nombre de niveaux sera limité à 3 soit un sous-sol + un rez-de-chaussée + un niveau de comble ;
- la hauteur maximale des sous-sols naturels n'excèdera pas 1,70 m ;
- la hauteur de façade, mesurée comme il est dit au premier alinéa, n'excèdera pas 7 mètres.

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

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du *présent P.L.U* ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

#### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- 1 - Les constructions doivent être implantées en respectant par rapport à l'alignement une marge de reculement au moins égale à 8 mètres.

2 - En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique sera assurée par une clôture et des plantations conformes aux dispositions de l'article UC.4.2 ci-après.

3 - Aucune construction ne sera implantée au delà d'une bande de 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne seront affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Néanmoins, y seront autorisées les extensions en continuité des constructions régulièrement autorisées.  
*Les annexes non accolées seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique.*

4 - *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction doit respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres, en cas de façade comportant des baies ;
- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres, dans le cas contraire.

*Un retrait sur les deux limites latérales aboutissant aux voies est imposé. Un retrait de 8 m minimum est imposé sur les limites autres que latérales aboutissant aux voies.*

*Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction, après démolition ou sinistre, d'un bâtiment existant en respectant la marge de reculement initiale.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Dans le secteur UC a :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

- Dans le secteur UC b :

Les garages et autres annexes seront construits dans un bâtiment contigu à la construction principale. Aucune construction annexe *non accolée, supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol* ne sera autorisée sur la parcelle.

- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
  - *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
  - *aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
  - *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

## **ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.*

## 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### 1 - Toitures :

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

La construction à édifier comportera *au minimum deux pentes*, comprises entre 35 et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. *Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à la construction principale. Les toitures à pentes inversées sont interdites. La ligne de faîtage présentera une longueur au moins égale à la moitié de la longueur du mur gouttereau.*

*L'emploi de tuiles de rive en retour sur les pignons est interdit.*

La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété (aboutissant aux voies). *Toutefois, une autre disposition sera admise dans le cas de construction utilisant des énergies renouvelables.*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes *dites capucine (3 pans)*, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la *longueur* de la toiture, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. Les ouvertures en pignons ne sont pas autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile *plate* vieillie, *sauf en ce qui concerne les vérandas. Elles seront de préférence en terre cuite aspect vieillie de teinte rouge flammée ou brune. Les tuiles noires, jaunes, orangées sont interdites.*

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, ventilations, sorties de secours etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. *Les ouvrages techniques existants, typiques des architectures locales, sont conservées (cheminées).*

*S'agissant d'annexes, ainsi que de constructions à usage commercial ou artisanal, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.*

### 2 - Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments contigus, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Les matériaux de construction devront présenter une parenté d'aspect avec les constructions existantes.*

*Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.*

*Les murs des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal présenteront l'aspect d'un matériau identique à la construction principale, sauf en ce qui concerne les vérandas. Les annexes accolées seront d'un aspect identique à celui de la construction principale.*

*Sont interdits : les murs d'aspect métallique ou toute autre tôle, les éléments présentant l'aspect de plaques de béton préfabriquées.*

*Les éléments de décors de façades seront conservés ou restitués : tableaux de fenêtre, chaînages d'angles, moulures des enduits, corniches, et inclusions d'éléments décoratifs.*

### 3 - Façades commerciales :

Il est recommandé que le percement des vitrines ne dépasse pas les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est également recommandé que les aménagements des façades commerciales ne dépassent pas en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

*Il est également recommandé que les dimensions de ces ouvertures soient proportionnées en regard des bâtiments devant les recevoir.*

#### 4 - Clôtures :

Conformément aux dispositions de l'article **UC.3.3-2) les nouvelles clôtures seront composées d'un mur bahut réalisé en maçonnerie pleine couvert d'un chaperon en maçonnerie ou en tuile d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,70 m, surmonté d'une grille d'aspect et de couleurs s'intégrant dans le paysage urbain.**

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,5 mètre et 1,8 mètre, éléments de portail en maçonnerie non compris, lesquels ne pourront excéder la hauteur de clôture de plus de 0,20 mètre. La partie haute de la clôture et du portail sera horizontale.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies d'arbustes d'essences locales, doublées ou non de grillage. *Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.*

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation artisanale, classée ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur ses limites séparatives. La clôture respectera les dispositions énoncées ci-dessus.

En cas de lotissement ou de constructions groupées comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures et pourra rendre obligatoire les clôtures en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué en façade sur rue est prohibé, *de même qu'en limites séparatives.*

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, *réalisés en pierre d'appareil* et implantés à l'alignement des voies *comme en limite(s) séparative(s)*, et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail pourront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

#### 5 - Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles seront *enterrées ou incorporées dans le volume construit.*

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques, ou autres seront enterrés.

*Tous les appareillages techniques (climatiseurs, ventouses de chaudière et paraboles de récepteur TV), devront être installés de façon à être le moins visible possible de la rue. Les panneaux solaires et photovoltaïques présenteront l'aspect de la couverture. Les ouvrages de production d'énergies renouvelables*

seront intégrés dans le volume bâti ou seront dissimulés derrière un pare-vue.

*Les récupérateurs d'eau de pluie devront être enterrés ou intégrés à la construction.*

*Les dispositions ci-avant pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, et réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture bioclimatique dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.*

*A l'occasion de la délivrance d'un permis de construire pour l'aménagement d'une construction principale existante, est prescrite la conservation de tous les éléments caractéristiques de la typologie architecturale du bâtiment considéré, en l'état, et la restitution de ces éléments architecturaux antérieurs, s'ils sont connus.*

*Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie des constructions avoisinantes, en termes de volumétrie.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

##### Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface plantée.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT**

6.1 - Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, *compte tenu notamment de la nature du sous-sol.*

Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

## 6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, *et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

- Constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :

Il sera aménagé *au moins* deux places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 30 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, et une place *et demie*, dans le cas contraire.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comprenant plus de 10 lots ou logements, il sera réalisé, en sus du nombre de places généré par les logements, un nombre d'emplacements complémentaires égal à 30 % du nombre de lots ou de logements.

Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement *par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé *au moins* une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues.

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).*

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### **ARTICLE UC.7 - 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, ainsi que du ramassage des ordures ménagères *comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.*

En secteur UC a, tout nouvel accès à la RD 436 est interdit. *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

#### **ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

##### 2 - Assainissement

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

*Aucune division ne pourra avoir pour effet de délimiter de nouveaux terrains à bâtir qui empièteraient sur des installations d'assainissement non collectif. Tout projet de division sera effectué en conformité avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels existants et, si elle le décide, leur entretien.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. *La pose de fourreaux en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*            \*

## **TITRE I**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics ou collectifs, ainsi que pour les logements ou installations qui leur sont liés.

La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction du bâtiment, que sur celui de la typologie architecturale (*composition, modénatures, décor, etc.*), qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

*Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.*

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdites :** *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.1.2 ci-dessous sont interdites.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics de toute nature, et notamment : 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 :*

- *Sont aussi autorisées les constructions à usage de restauration, de cinéma, de bureaux, de centre de congrès et d'exposition.*

- *Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.*

- *Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.*

### **ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

• *Il n'est pas fixé de règle.*

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

• *Il n'est pas fixé de règle*

**3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

• *Il n'est pas fixé de règle.*

**3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- *Il n'est pas fixé de règle.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- *Il n'est pas fixé de règle.*

## **ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Forme

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

- Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.  
Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

- Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

#### Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> affecté à cet usage.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.6 - 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.

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).*

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

## **ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

### 2 - Assainissement

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

*Aucune division ne pourra avoir pour effet de délimiter de nouveaux terrains à bâtir qui empièteraient sur des installations d'assainissement non collectif. Tout projet de division sera effectué en conformité avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

*La pose de fourreaux en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*                      \*

**TITRE I**

**CHAPITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités industrielles ou de services, sous réserve que les équipements généraux nécessaires soient réalisés, sans préjudice des impératifs de programmation régionale.

Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique, soumis au décret n° 77.755 du 7 juillet 1977.

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

1 - La construction ou l'aménagement de locaux existants à usage artisanal, à condition que :

- ils soient destinés à recevoir des installations non classées ou uniquement soumises à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 ;
- les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative
- la surface de plancher consacrée à cet usage n'excède pas 500 mètres carrés ;
- la qualité architecturale des constructions permette leur intégration dans le site.

Le changement de destination des bâtiments existants pour une création de commerce et (ou) de bureau, sans extension du bâti existant.

2 - Les constructions à usage de bureaux ou d'entrepôts, si elles sont le complément normal des constructions admises dans la zone.

3 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et dans la limite d'une par entreprise.

4 - L'aménagement des établissements industriels existants, qui ne pourraient être autorisés dans la zone, ainsi que leurs extensions accolées, à condition :

- que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- que les constructions soient à usage d'activités à l'exclusion de tout autre (notamment d'habitation).

5 - Les installations et travaux divers, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou liés aux constructions autorisées.

### **ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

*L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.*

*Dans les parcelles identifiées par une « emprise constructible » sur les documents graphiques, les bâtiments devront s'implanter dans l'emprise ainsi définie.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (acrotère, faitage).

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter la règle suivante : la hauteur totale n'excèdera pas 9 mètres par rapport au sol naturel.

*Des adaptations pourront être autorisées dans la limite de 13 mètres, pour des raisons justifiables par des impératifs techniques et sous réserve d'une intégration architecturale.*

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant par rapport à l'alignement une marge de reculement au moins égale à 10 mètres.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique sera assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conformes aux dispositions de l'article UX.4.2 ci-après.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété (aboutissant aux voies).

*Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Limites de propriété en limites de zone :

Les constructions nouvelles ne peuvent être implantées sur limite séparative, elles respecteront la marge de reculement ci-dessous.

• Limites de propriété à l'intérieur de la zone :

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

• Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

• Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

• La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

• Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

- aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

## **ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **1 - Toitures :**

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

#### **2 - Parements extérieurs :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 3 - Clôtures :

En limite de voies publiques, les clôtures seront conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.

En limite séparative, les clôtures seront composées de haies vives doublées ou non de grillage éventuellement fixé sur un soubassement maçonné de hauteur maximum de 0,50 m.

L'emploi de plaques de béton est prohibé. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,80 m.

La pose de clôture en limite de zone est obligatoire et liée à toute autorisation de construire.

### 4 - Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Des mesures devront être prises afin que le stockage de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments n'entraîne pas de préjudice visuel ou une dégradation du site.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

##### Obligations de planter :

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée,*

*libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 20 % de leur superficie, avec un choix d'essences diversifiées à feuilles persistantes, caduques ou marcescentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

*Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, compte tenu notamment de la nature du sous-sol.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

*soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.*

*Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

2 - Nombre d'emplacements :

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, *et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

• Constructions à usage industriel, artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

• Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 500 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

• Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement, distinctes de celle de l'entreprise, par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*. et une place et demie pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*.

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

• Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

• Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé *au moins* une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

1 - 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, ainsi que du ramassage des ordures ménagères *comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.*

*Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

2 - En cas de création de voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

#### **ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

2 - Assainissement

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques ou industriel est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

*La pose de fourreaux en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*            \*

**TITRE II**

**CHAPITRE VI**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public S.N.C.F. nécessaire à son exploitation. Cette vocation doit être maintenue.

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UY.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY.1.2.1 ci-dessous sont interdites.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

• L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

• Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les parkings nécessaires au fonctionnement du service, ainsi que les ouvrages, constructions et installations qui leurs sont liées.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 16 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et développement du service public ferroviaire.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont strictement nécessaires à la sécurité du service public ; ainsi que l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

- Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires à l'exploitation du service public, ou qui font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

### **ARTICLE UY.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UY.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (acrotère, faitage).

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter la règle suivante : la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, *soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.*

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, *soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UY.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UY.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

*Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UY.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations y compris celle des activités clientes du chemin de fer, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UY.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Il n'est pas fixé de règle.*

#### **ARTICLE UY.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie*.

2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels existants et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

*La pose de fourreaux en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*            \*

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **ET AUX ZONES NATURELLES**

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone 1AU : zone à urbaniser
- Zone 2AUx : zone à urbaniser différée à vocation d'activités
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

###### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées).*

*Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.*

*Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L331-1 et suivants L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, pages 106 et suivantes).*

*Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée instaurée par délibération du Conseil Municipal.*

*L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».*

*Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :*

- cibler une population de primo-accédant (avec un objectif de rajeunissement démographique),
- donner à l'opération une dominante d'habitat individuel, sans exclure l'habitat intermédiaire,
- aménager des liaisons piétonnières et cyclables (depuis le Parc au Veau et le plateau sportif → cube),
- aménager une transition paysagée le long de la route de Coulommiers (avec une piste cyclable),
- ces aménagements devront être doublés d'un fossé pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- les accès à la RD 216 devront faire l'objet d'un aménagement pris en charge par l'aménageur,
- prévoir deux accès sur cette route et un autre sur la sente du Clos de la Vigne,
- imposer au moins deux places de stationnement, plus des places pour les visiteurs,
- sur les parcelles des logements individuels : imposer deux places de stationnement de journée non couvertes et non closes plus une place intégrée ou non au bâti (non couverte dans ce cas) ainsi que des places visiteurs sur le domaine public à hauteur de 50 % minimum du nombre de logements,
- sur la parcelle du (des) logement(s) collectif(s) : imposer deux places de stationnement de journée non couvertes et non closes plus des places visiteurs à hauteur de 50 % minimum du nombre de logements,
- l'enfouissement de la ligne moyenne tension qui traverse la parcelle doit être demandé,
- mixer dans le plan de composition les logements pour primo-accédant et les "grands" lots,
- ne pas aménager une placette mais opérer une ventilation des petits logements dans l'opération,
- prévoir un ou deux pavillons présentant plusieurs logements (plutôt que des maisons de ville),
- généraliser la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdites :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1.2 ci-dessous, et notamment.

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Les dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.*
- *Les constructions à usage d'activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après, ainsi que les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- *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 chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*
- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement. Le pourcentage de logements sociaux ne pourra excéder 20% de l'ensemble du programme. Pour les logements collectifs, leur surface de plancher globale ne pourra excéder 500 m<sup>2</sup> et la surface moyenne des logements 60 m<sup>2</sup>.*
- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### **ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (pour le logement).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 - Emprise au sol.**

*Le total de l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.*

*Le total de l'emprise au sol des constructions, ou ensembles de constructions accolées, ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> par construction ou ensemble de constructions accolées, sauf pour les logements collectifs.*

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

### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir *du point le plus haut* du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (égout du toit *du mur gouttereau*, brisis dans le cas d'une toiture à la Mansart).

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

Un seul niveau de comble est autorisé

- *Constructions individuelles : la hauteur totale n'excèdera pas 8,50 mètres.*
- *Logements collectifs : la hauteur totale n'excèdera pas 11 mètres.*
- vue depuis l'espace public, la hauteur de la façade des constructions principales à usage d'habitation ou professionnel ne sera pas inférieure à 3,5 mètres ;
- le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au dessus du *point le plus haut du* niveau de la chaussée.

*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

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

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- 1 - *La façade principale ou le pignon et le garage devront être implantés à un minimum de 6 m de la voie de desserte de la parcelle.*
- 2 - Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété (aboutissant aux voies), *à l'exception des constructions sur des parcelles aux limites courbes sur lesquelles la tangente sera prise comme référence avec une longueur minimum de 6 mètres.*

*Les annexes non accolées au bâtiment principal seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique ou, pour les terrains en angle, masquées par un accompagnement paysager.*

- 3 - *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées à l'alignement des voies.*

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

A moins qu'elle ne soit édiflée sur limite séparative, toute construction doit respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres, en cas de façade comportant des baies ;
- la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres, dans le cas contraire.

*Un retrait est imposé sur une au moins des limites latérales aboutissant aux voies. Un retrait de 8 mètres minimum est imposé sur les limites autres que les limites latérales aboutissant aux voies.*

*Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, pourront être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

*La construction de plusieurs bâtiments principaux non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.*

## **ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.*

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **1 - Toitures :**

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

La construction à édifier comportera *au minimum deux pentes*, comprises entre 35 et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. *Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à la construction principale. Les toitures à pentes inversées sont interdites. La ligne de faîtage présentera une longueur au moins égale à la moitié de la longueur du mur gouttereau.*

Les tuiles de rive en retour sur les pignons sont interdites.

La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété (aboutissant aux voies) *ou, en cas de construction sur une parcelle aux limites courbes, à la tangente à la voie publique. Toutefois, une autre disposition sera admise dans le cas de construction utilisant des énergies renouvelables.*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dites capucine (3 pans) dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. Les ouvertures en pignons ne sont pas autorisées.

*Sauf en ce qui concerne les vérandas*, les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, de teinte rouge flammée ou brune.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, ventilations, sorties de secours etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

*S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.*

#### **2 - Parements extérieurs :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments contigus, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. *Elles seront choisies parmi la gamme de coloris présentée en annexe.*

*Les matériaux de construction devront présenter une parenté d'aspect avec les constructions existantes dans le village.*

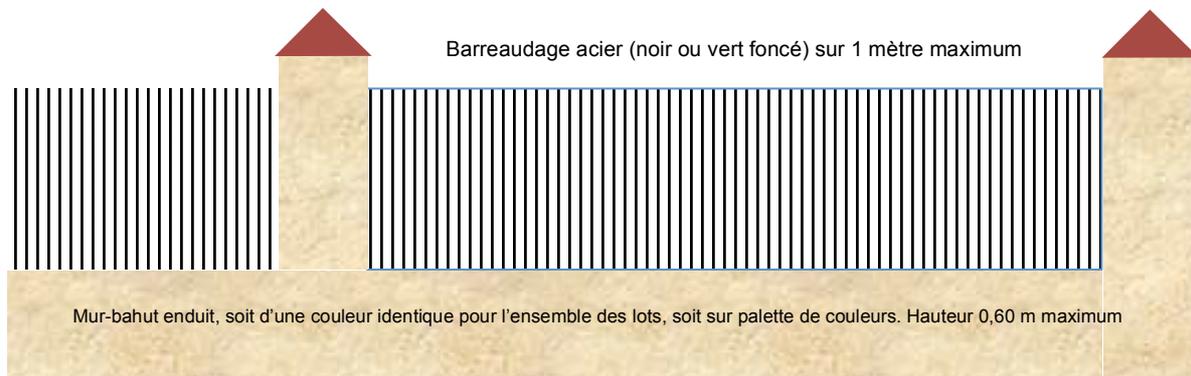
Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.

Les murs des bâtiments annexes - accolés ou non - au bâtiment principal présenteront l'aspect d'un matériau identique à la construction principale, sauf en ce qui concerne les vérandas. Les annexes accolées seront d'un aspect identique à celui de la construction principale.

Sont interdits : les murs d'aspect métallique ou toute autre tôle, les éléments présentant l'aspect de plaques de béton préfabriquées.

#### 4 - Clôtures :

Sur voies de desserte, les clôtures seront du type en annexe (le mur bahut avec grille est imposé), et seront réalisées par l'aménageur (enduit de façade compris). En particulier, celui-ci réalisera une clôture végétale composée d'essences locales en limite Est de l'opération, sur le modèle des clôtures imposées en limite séparatives (ci-dessous).



Au droit de l'accès principal, la clôture et le portail pourront observer un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.

En limite séparatives : les clôtures devront être constituées d'un grillage vert à maille octogonale fixé sur potelets métalliques et seront doublées de haies vives d'essence locale suivant le modèle ci-contre.

Leur hauteur ne devra pas excéder une hauteur maximum d'1,80 m au point le plus haut.

#### 5 - Dispositions diverses :

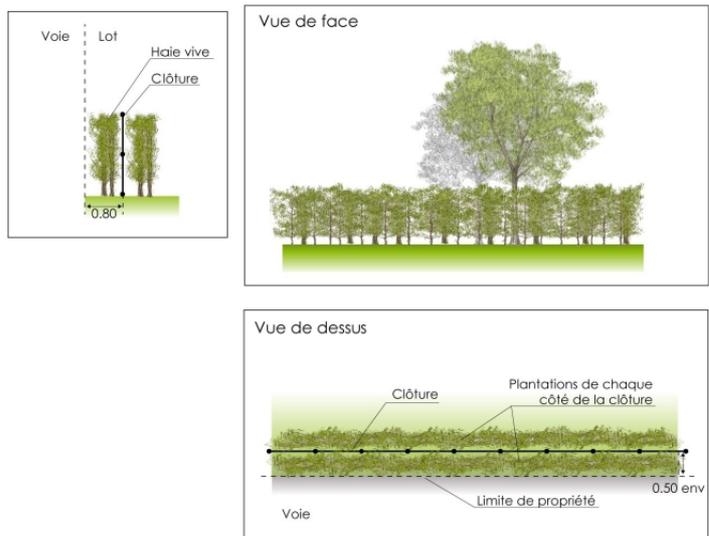
L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles seront enterrées ou incorporées dans le volume construit.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques, ou autres seront enterrés.

Tous les appareillages techniques (climatiseurs, ventouses de chaudière et paraboles de récepteur TV), devront être installés de façon à être le moins visible possible de la rue. Les panneaux solaires et photovoltaïques présenteront l'aspect ou la couleur de la couverture. Les ouvrages de production d'énergies renouvelables seront intégrés dans le volume bâti ou seront dissimulés derrière un pare-vue.

Les récupérateurs d'eau de pluie devront être enterrés ou intégrés à la construction.



#### 4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques en tenant compte des règles d'implantations énoncées plus haut.*

#### 4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Néant.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division après l'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % du terrain sera maintenue non imperméabilisée, végétalisée et plantée.*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

*Au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée au stationnement comportant plus de quatre emplacements devra être planté sur la parcelle.*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface plantée.

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,50 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Sur le domaine public, l'aménageur prendra à sa charge les ouvrages de régulation des eaux pluviales rendues nécessaires par l'opération.*

*Sur le domaine privé, les eaux pluviales et de ruissellement seront traitées à la parcelle.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, *compte tenu notamment de la nature du sous-sol.*

Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

*Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

2 - Nombre d'emplacements :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

- Constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État,*

en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

*Tout stationnement riverain le long des voies, ainsi que la fermeture des places de jour, sont interdits.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pareillement, un local sécurisé sera réservé au stockage des différents bacs à déchets.*

*Sur les parcelles des logements individuels : il sera réalisé deux places de stationnement de journée non couvertes et non closes ; et une place supplémentaire, couverte ou non. En outre, seront réalisées des places visiteurs sur le domaine public à hauteur de 50 % minimum du nombre de logements.*

*Sur la parcelle du (des) logement(s) collectif(s) : il sera réalisé deux places de stationnement de journée non couvertes et non closes, plus des places visiteurs à hauteur de 30 % minimum du nombre de logements.*

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées, il sera réalisé, en sus du nombre de places générées par les logements, un nombre d'emplacements complémentaires égal à 50 % du nombre de lots ou de logements.

Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1AU.7 - 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.*

*L'aménagement des voiries devra respecter les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il devra en outre respecter les prescriptions des catalogues de structure de chaussée.*

*Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que du ramassage des ordures ménagères comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.*

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.

*Les entrées de lots et de garages seront conçues de manière à ne pas collecter les eaux de la chaussée.*

*Collecte des déchets : la dimension des voiries devra permettre l'accès des véhicules de collecte de manière à ce que ceux-ci n'aient pas à se livrer à des manœuvres mettant en cause la sécurité des riverains.*

#### **ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

*Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

## 2 - Assainissement

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

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

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

*Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée.*

*Pour les eaux des chaussées et parkings, en cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

## 3 - Réseaux divers

*Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, numérique ou autres sera en souterrain en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.*

*La pose de fourreaux surnuméraires en attente lors de tout programme de construction est imposée.*

\*

\*            \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE II**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx**

###### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

*Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement des activités économiques, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.*

*Une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.*

*L'objectif est de favoriser une conception d'ensemble. La Commune associera l'Agence Routière Territoriale aux études lors de la modification du PLU.*

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE 2AUx.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **1.1 - Sont interdits :**

Toute construction est interdite.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

Toutefois, les ouvrages et installations à usage d'équipements d'infrastructures sont autorisés.

### **ARTICLE 2AUx.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2AUx.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle *compte tenu de la vocation de réserve foncière de la zone.*

#### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle *compte tenu de la vocation de réserve foncière de la zone.*

### **ARTICLE 2AUx.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AUx.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AUx.6 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 2AUx.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Tout accès direct sur la RD436 est interdit.*

### **ARTICLE 2AUx.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\* \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE III**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

###### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique des terres impose d'interdire toute utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique.

Afin d'assurer la pérennité économique des exploitations il peut être admis d'y implanter des activités et des fonctions compatibles avec leur fonctionnement.

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- 1 - *Le secteur A* : qui ne subit pas de contraintes particulières, et où seront admises les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- 2 - *Le secteur Ab* : qui correspond à un couloir de lignes électriques à haute tension ;
- 3 - *Le secteur Ac* : qui, en raison de la qualité du site, limite des possibilités de constructions afin de ne pas ébaucher un mitage ;
- 4 - *La zone A comporte aussi un secteur Azh, de zones humides fonctionnelles protégées, identifiées par le SyAGE et Seine-et-Marne Environnement.*

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

**1.1 - Sont interdits :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2 sont interdites, *et notamment :*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.*
- *Les affouillements et exhaussement de sol, sauf s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées.*

- *À l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite, en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole.*

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau. Tout rejet polluant (y compris les eaux pluviales à risques) sans traitement préalable est interdit.*

- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

• *En outre, dans le secteur Azh :*

- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

- *Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*

- *Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :*

*Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;*

*Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :*

- *la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;*
- *La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains*
- *tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

*Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.*

*Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

• Dans l'ensemble de la zone [hors secteur Azh](#) :

1 - Sous réserve du respect d'une SMA au minimum et à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone, les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes accolées ou non, si elles sont [nécessaires à l'exploitation agricole](#), destinées au logement des exploitants ruraux et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation *et en utilisant les mêmes accès*. Ces constructions sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048, du 12 mars 1999.

2 - Sous réserve du respect d'une SMA au minimum et à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone, les constructions *nécessaires* à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, accolées ou non, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants, sauf impossibilité due aux nuisances.

3 - Les installations et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient imposés par les exigences des activités agricoles et qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre écologique ou à la qualité des paysages.

5 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation du présent *P.L.U* qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension et leurs annexes, accolées ou [situées à proximité immédiate](#), dans la limite de :

- 50 % pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 30 % pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 20 % pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

7 - Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8 - Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique.

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

9 - Les silos ainsi que les activités de premier traitement de la production agricole brute locale, *s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et* à condition qu'ils ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

10 - Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

11- Les activités telles que chenils, stands de tir, ball-trap, gîtes ruraux, centres équestres, bases de loisirs, à condition qu'ils réutilisent les bâtiments, sans préjudice d'extensions limitées et groupées avec lesdits bâtiments, ainsi que les logements nécessaires à ces activités, dans la limite d'un par activité.

12 - Les constructions à usage agricole soumises à déclaration.

• En outre, dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 (2°) du code de l'urbanisme comme pouvant changer de destination, dans la limite des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU et à l'exclusion des seules industries, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

*Sous les conditions suivantes :*

- *Etre compatible avec la capacité actuelle des réseaux et voiries et les capacités de stationnement.*
- *Ne pas présenter de risque de nuisances : bruits, rejets, odeurs, pollutions thermiques ou lumineuses.*
- *Rester dans la limite de la surface des logements existants, avec un minimum de 50 m2 par logement.*
- *Respecter la typologie architecturale des constructions principales édifiées en maçonnerie.*

• En outre, dans le secteur Ab :

*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des lignes électriques.*

• Dans le secteur Ac :

1 - Les constructions *nécessaires* à l'activité agricole, ainsi que leurs annexes, accolées *situées à proximité immédiate*, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants, sauf impossibilité due aux nuisances.

2 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation du présent P.L.U qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension et leurs annexes, accolées *situées à proximité immédiate*, dans la limite de :

- 50 % pour les constructions de moins de 100 m2 de surface de plancher ;
- 30 % pour les constructions comprises entre 100 et 200 m2 de surface de plancher ;
- 20 % pour les constructions de plus de 200 m 2 de surface de plancher.

• En outre, dans le secteur Azh :

*Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :*

- *Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.*

- *Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :*

*Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.*

*Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

*Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.*

## **ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- *L'emprise au sol maximale des extensions est définie par la surface de plancher autorisée (article 1.2.1).*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à son point le plus élevé (acrotère, égout du toit *du mur gouttereau*, brisis du toit dans le cas d'une toiture à la Mansard).

• Dans les secteurs A et Ab :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres ;  
- le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au dessus du niveau de la chaussée.

2) Pour les constructions à usage agricole : la hauteur totale n'excèdera pas 18 mètres.

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

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du *P.L.U* ;  
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.  
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite*.

Une marge de reculement spéciale de 100 mètres, par rapport à l'axe de la déviation de la RN 36, et de 75 mètres, par rapport à l'axe de la RN 36 hors déviation, devra cependant être respectée pour les constructions autres qu' à usage agricole.

Cette règle ne s'applique pas : à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ; aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

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

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction, après démolition ou sinistre, d'un bâtiment existant en respectant la marge de reculement initiale.

*Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

## **ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### Toitures

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

#### Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

#### Clôtures

Les clôtures doivent constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives formées d'arbustes d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de murs en maçonnerie pleine.

#### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

##### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

##### Espaces paysagers protégés :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

*Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils se trouvent.*

*Les constructions et installations admises dans la zone en vertu des articles A.1.1 et A.1.2 du règlement de cette zone ne seront cependant autorisées que si elles respectent le boisement existant.*

*Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages.*

##### Plantations :

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

#### **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

## **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

1 - Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée. Cette obligation s'applique en cas de changement de destination de l'immeuble.

2 - Nombre d'emplacements :

• Constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :

Il sera aménagé *au moins* deux places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place et demie, dans le cas contraire.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comprenant plus de 10 lots ou logements, il sera réalisé, en sus du nombre de places généré par les logements, un nombre d'emplacements complémentaires égal à 30 % du nombre de lots ou de logements.

Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

• Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement *par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

- Hôtels, restaurants :

Il sera créé *au moins* une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues.

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).*

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE A.7 - 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, ainsi que du ramassage des ordures ménagères *comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite*.

*Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

## **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

*En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.*

### 2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

*Aucune division ne pourra avoir pour effet de délimiter de nouveaux terrains à bâtir qui empièteraient sur des installations d'assainissement non collectif. Tout projet de division sera effectué en conformité avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels existants et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### TITRE III

#### CHAPITRE IV

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés, le ru de Bréon ainsi que les mares. La protection y est totale.

*Cette zone comporte un secteur Nb : qui recouvre des propriétés partiellement boisées, occupées par des activités sportives ou de loisirs.*

*Cette zone comporte aussi un secteur Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par le SyAGE et Seine-et-Marne Environnement.*

*Concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles, sont à prendre en compte les préconisations techniques exposées en annexe 2 du rapport de présentation.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdits :** Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1.2.1 sont interdites, *et notamment :*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes hors secteur Nb.*
  
- *À l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation sera proscrite, en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole.*
  
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau. Tout rejet polluant (y compris les eaux pluviales à risques) sans traitement préalable est interdit.*
  
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*
  
- *En outre, dans le secteur Nzh :*
  
- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*
  
- *Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*
  
- *Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :*

*Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;*

*Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :*

- *la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;*
- *La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains*
- *tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

*Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.*

*Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

• Ensemble de la zone hors secteur Nzh :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

1 - Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique.

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

3 - Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

4 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation du présent P.L.U qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension et leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de :

- 50 % pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 30 % pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 20 % pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

• Dans le secteur Nb :

1 - L'aménagement d'espaces libres destinés aux sports et aux loisirs à condition qu'ils respectent le boisement et les mares existantes.

2 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• En outre, dans le secteur Nzh :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

*Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*

*Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

*Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.*

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

- *L'emprise au sol maximale des extensions est définie par la surface de plancher autorisée (article 1.2.1).*

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle des bâtiments voisins les plus élevés.

**3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

Une marge de reculement spéciale de 100 mètres, par rapport à l'axe de la déviation de la RN 36, et de 75 mètres, par rapport à l'axe de la RN 36 hors déviation, devra cependant être respectée pour les constructions autres qu'à usage agricole.

Cette règle ne s'applique pas : à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ; aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public.

**3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite*.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique. Les clôtures seront constituées de haies vives formées d'arbustes d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

#### Espaces paysagers protégés :

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils se trouvent.

Les constructions et installations admises dans la zone en vertu des articles N.1.1 et N.1.2 du règlement de cette zone ne seront cependant autorisées que si elles respectent le boisement existant.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages.

Plantations :

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.6 - 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 III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE N.7 - 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, ainsi que du ramassage des ordures ménagères *comme de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.*

*Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité*

des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

*Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, dans l'intérêt de la sécurité routière, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie, *auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.*

## **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes *tant pour les constructions que pour la défense-incendie.*

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage, ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### 2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

*Aucune division ne pourra avoir pour effet de délimiter de nouveaux terrains à bâtir qui empièteraient sur des installations d'assainissement non collectif. Tout projet de division sera effectué en conformité avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Conformément à l'article L.372-3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels existants et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, *mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est toutefois autorisée. En cas de rejet, le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement, par des dispositifs appropriés.*

### 3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, *numérique ou autres* sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

### 3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître

à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

#### 4 - EMPRISE AU SOL

*Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

## 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

## 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. En cas de terrain en courbe on prendra une tangente comme base d'application des marges de recul.

## 7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

## 8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, 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. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

-----

**ANNEXE I**  
**ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR**  
**LE P.L.U.**  
-----

Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

\*

\*                      \*

## **PARTICIPATIONS**

### **ARTICLE L332-6**

*Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :*

*1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

*2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

*3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;*

*4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;*

*5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.*

### **ARTICLE L.332-6-1**

*Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :*

*1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé*

*2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;  
d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ; (1)*

*3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.*

### **ARTICLE L.332-8**

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

### **ARTICLE L.332-9**

*Abrogé.*

### **ARTICLE L. 332-11-1**

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de **projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

### ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\* \* \*

## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

*En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.*

*La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.*

### ARTICLE L331-2

*La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :*

*1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;*

*3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.*

*La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.*

*Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.*

*Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.*

### ARTICLE L331-5

*Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.*

### ARTICLE L331-6

*Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.*

*Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.*

*Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.*

#### ARTICLE L331-7

*Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :*

*1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;*

*2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;*

*3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;*

*4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;*

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;*

*6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;*

*7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;*

*8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;*

*9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.*

#### ARTICLE L331-8

*Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.*

#### ARTICLE L331-9

*Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils*

*généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;*

*2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;*

*4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;*

*5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.*

#### ARTICLE L331-10

*L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :*

*1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;*

*2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.*

*La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.*

#### ARTICLE L331-11

*La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.*

*Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.*

#### ARTICLE L331-12

*Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;*

*2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;*

*3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.*

#### ARTICLE L331-13

*La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :*

*1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;*

*2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;*

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

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 sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

*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 :*

- 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. »*

\*

\* \* \*

| <b>Pour information NORMES MINIMALES HLM</b> |                  |                           |                                 |
|----------------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <b>type</b>                                  | <b>Nb pièces</b> | <b>surface mini. neuf</b> | <b>surface mini. rénovation</b> |
| T 1                                          | 1                | 30 m <sup>2</sup>         | 27 m <sup>2</sup>               |
| T 2                                          | 2                | 46m <sup>2</sup>          | 41m <sup>2</sup>                |
| T 3                                          | 3                | 60m <sup>2</sup>          | 54m <sup>2</sup>                |
| T 4                                          | 4                | 73m <sup>2</sup>          | 66m <sup>2</sup>                |
| T 5                                          | 5                | 88m <sup>2</sup>          | 79m <sup>2</sup>                |
| T 6                                          | 6                | 99m <sup>2</sup>          | 89m <sup>2</sup>                |
| T 7                                          | 7                | 114m <sup>2</sup>         | 103m <sup>2</sup>               |

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

#### Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.

#### Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.

#### Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.

#### Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.

#### Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti