

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE REAU



PLU approuvé le 19/10/2009

Modification 1 du PLU approuvée le
28/06/2012

Révision du PLU approuvée le
01/07/2013

Modification 2 du PLU approuvée le
05/09/2016

Modification 3 du PLU approuvée le
12/06/2017

Modification simplifiée 1 du PLU
approuvée le 10/09/2018

Modification simplifiée 2 du PLU
approuvée le 13/05/2019

**Déclaration de Projet 1 valant
mise en compatibilité du PLU
approuvée le 14/09/2020**

4. Règlement **4.1. Pièces écrites**

Mairie de Réau

2, rue de la Croix des Anges
77 550 Réau

Téléphone : 01 60 60 85 55

Fax : 01 60 60 26 48

<http://www.reau.fr/>

VISA

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .	11
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	24
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	31
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP	42
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR.....	46
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ.....	49
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU	52
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU	61
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUX.....	64
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUX	72
TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	76
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	85
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	86
ANNEXES.....	101
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	102
I - ZONAGE.....	102
EMPLACEMENT RESERVE :	102
ESPACE BOISE CLASSE :	102
SECTEUR.....	102
ZONAGE.....	102
ZONE	103
ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :.....	103
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :.....	103
II - OCCUPATION DU SOL	103
AFFOUILLEMENT DE SOL :	103
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :	103
EXHAUSSEMENT DE SOL :	103
GROUPE D'HABITATIONS :	103
BATIMENTS CONTIGUS	103
INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'Environnement) :.....	104
LOTISSEMENT	104
(L. 442-1 du Code de l'Urbanisme Issu de l'ordonnance du 22 décembre 2011) :	104
III – VOIRIE	104
ACCÈS PARTICULIER.....	104
EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :	104
VOIE PUBLIQUE.....	105
VOIE PRIVEE.....	105
VOIE EN IMPASSE	105
LARGEUR UTILE	105
ZONE NON AEDIFICANDI :	105
IV - TERRAIN	105

LA PARCELLE	106
LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE	106
SUPERFICIE DU TERRAIN	106
SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE	107
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD).....	107
V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS	107
GROUPES DE CONSTRUCTIONS.....	107
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.....	108
MARGES DE REcul.....	108
LIMITE DE VOIE	108
LIMITES SEPARATIVES.....	108
DISTANCE MINIMALE (D)	109
LONGUEUR DE VUE (L).....	110
NIVEAU DU TERRAIN NATUREL.....	110
MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT.....	110
VI – HAUTEUR.....	110
CAS PARTICULIERS :	110
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).	110
HAUTEUR TOTALE (HT)	111
HAUTEUR DE LA FACADE.....	111
SOL FINI	111
TERRAIN NATUREL	111
VII – EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	112
EMPRISE AU SOL :	112
Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :	112
Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :	112
COS RESIDUEL :	113
COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :	113
REGLE APPLICABLE AUX DEPASSEMENTS DE COS POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :	113
VIII - DIVERS	114
ADAPTATIONS MINEURES :	114
ANNEXES :	114
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) :	114
DEROGATION :	114
DESSICATION :	114
DROIT DE PREEMPTION URBAIN :	114
ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION :	115
ESPECES LOCALES :	115
MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :	116
MODENATURES :	116
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :	116
ANNEXE 2 : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU.	117
ANNEXE 3 : RISQUES DUS AU RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	119
ANNEXE 4 : LISTE DES BATIMENTS PROTEGES	123
ANNEXE 5 : ASSAINISSEMENT DES INSTALLATIONS CLASSES	124
ANNEXE 6 : Liste de la flore à éviter et à conseiller	125
6.1. Les espèces déconseillées (espèces exotiques envahissantes).....	125
6.2. Les espèces conseillées.....	125

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Réau.
Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à 14, R3111-16 à 20, R111-22 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes :

2.1 Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

- Article R111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Les dispositions nationales et particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, qui a valeur de prescription au titre de l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

2.3 Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en applications des articles L313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les zones délimitées en application de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L430-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L126-1 du Code Rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier ;
- 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 109 et 109-1 du Code Minier ;

- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 du Code de l'Urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L123-1-1 et L127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L332-11-3 ;
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres délimités par une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L111-6-2 ne s'applique pas.

2.4 Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent PLU.

Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

2.5 Les articles L111-9, L111-10, L123-6 alinéa 4, L123-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.6 L'article L126-1 du Code de l'Environnement, relatif aux déclarations de projet.

2.7 Autre réglementation opposable

Assainissement

En complément des textes législatifs européens ou nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, urbanisme, etc. ...), il existe des documents qui font référence en matière d'assainissement, notamment le règlement du service de l'eau.

Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré-traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle et forestière (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4.2 du dossier.

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

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Ces documents graphiques font également apparaître :

- les Espaces Verts Protégés classés en application de l'article L.123-1-5 III 2° et R.123-11 h) du Code de l'urbanisme,
- les secteurs délimités, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, pour une durée maximum de cinq ans, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites.
- les emplacements réservés, en application du b) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements défini par le PLU.
- les terrains réservés, en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques, sont prévues par le PLU ;

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

- la zone UA référée au plan par l'indice UA (elle comporte les secteurs UAa et UAb);
- la zone UB référée au plan par l'indice UB ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC ;
- la zone UP référée au plan par l'indice UP ;
- la zone UR référée au plan par l'indice UR ;
- la zone UZ référée au plan par l'indice UZ.

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

- la zone IAU référée au plan par l'indice IAU (elle comporte les secteurs IAUa et IAUb)
- la zone IIAU référée au plan par l'indice IIAU ;
- la zone IAUX référée au plan par l'indice IAUX (elle comporte les secteurs IAUXa, IAUXb et IAUXc) ;
- la zone IIAUX référée au plan par l'indice IIAUX.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

la zone A référée au plan par l'indice A (elle comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ad).

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

la zone N référée au plan par l'indice N (elle comprend les secteurs Ne, Nf, NI, Nr, Ny).

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées :

- pour permettre 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,
- pour permettre 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,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE

En application de la jurisprudence « Sekler » de 1988, en absence de règles spécifiques intégrées au règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables à la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si lesdits travaux, soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction, soit restent sans effet à leur égard. Toutefois, des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.R.P, une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

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

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit du centre ancien de Réau, village traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales, édifiées en ordre continu et implantées à l'alignement des voies, et de maisons bourgeoises, implantées en milieu de parcelle, où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes. L'homogénéité de la forme urbaine repose sur la continuité du front bâti et sur des hauteurs bâties limitées à R+1+C à l'exception de quelques corps de fermes en R+2+C.

Il présente également une mixité des fonctions urbaines fondée sur un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

Les équipements présents se trouvent insérés dans le tissu urbain, sans rupture dans la forme urbaine.

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa correspond au centre bourg traditionnel.
- Le secteur UAb correspond à l'extension récente du bourg, à la partie la plus ancienne des hameaux d'Ourdy et de Villaroche, à l'extension récente du hameau d'Ourdy ainsi qu'à l'extension du centre bourg destiné à accueillir des logements collectifs ainsi que des équipements publics.

Le règlement tend à préserver les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions du village, tout en permettant son évolution modérée sous forme de constructions nouvelles et d'équipements intégrés au bâti existant et de réutilisation des bâtiments agricoles existants non utilisés.

Il vise également à permettre une certaine mixité des fonctions.

Bâtiments remarquables :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe IV du règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée. Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. »

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites dans tous les secteurs:

- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sauf conditions précisées à l'article UA.2 ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA.2.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA.2.
- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport aérien de l'énergie électrique et des télécommunications.
- Le comblement des mares, fossés, rus, puits et autres zones humides,

- La démolition de tout ou partie de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables » répertoriés en annexe IV du présent règlement et repérés aux documents graphiques, sauf conditions précisées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes, non interdites à l'article UA.1, ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les activités artisanales non soumises à la législation sur les installations classées, à condition :
 - o qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité de construction à l'usage d'habitat,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains,
- Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o qu'ils répondent à des besoins liés à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement...
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les mâts antennes de téléphonie mobile ou d'autres nouvelles technologies de communication, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne constituent pas un élevage d'animaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Protections, risques et nuisances :

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe IV du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (justification d'un droit de passage institué par un acte authentique).

Un accès particulier dessert une seule construction et présente une largeur utile de circulation de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 m. Une largeur de 10 m permettra de réaliser une circulation à double sens, des trottoirs adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite de part et d'autre, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie. Les voies privées aménagées pour permettre la circulation en sens unique devront avoir une emprise au moins égale à 6 m.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.

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

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Le débit de fuite généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation, sera limité à 1l/s/ha. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, collective et toutes opérations groupées à compter de 5 logements ont obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions doit s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme définie à l'article UA.11, afin de préserver la cohérence urbaine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.

A défaut d'implantation sur les limites latérales séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Définition des marges d'isolement :

En cas de retrait, la marge d'isolement sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3,50 mètres lorsque celle-ci est aveugle.
- 1.90 m (code civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2.00 m de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2.00 m au-delà de la baie.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces,
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres entre deux façades comportant des vues ;

- 3.50 mètres entre deux façades aveugles ou entre une façade aveugle et une façade comportant des vues.

Cette distance est calculée en tout point séparant les deux bâtiments

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UAa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 0,5.

Secteur UAb :

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- o la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- o les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement paysager et bâti.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas dépasser 13m par rapport au niveau du terrain naturel.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour imposer la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- o la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- o les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

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

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

TOITURES

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont les pentes se situeront entre 35° et 45°. Elles présenteront un aspect de tuiles.

Toutefois,

- les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- les lucarnes à capucines sont autorisées.
- en cas d'extension de bâtiment existant, la construction nouvelle peut avoir une pente de toiture comprise entre l'existant et 45 °.
- les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m, ou celles accolées à un mur de clôture et dont la hauteur n'excède pas celle du mur, peuvent comprendre une seule pente inférieure à 45 °.
- les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m peuvent être couvertes par une toiture terrasse.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, des fenêtres de toits ou des verrières, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, 20 % de la longueur du faîtage. Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité incendies et de désenfumage.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière si cela est relatif à leur fonction : vérandas, serres...

En cas d'extension, de réfection ou de rehaussement de toiture, il doit être utilisé un matériau d'aspect identique à celui préexistant.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites pour le bâti traditionnel d'avant 1900).

Les gouttières doivent être de la couleur du zinc ou du cuivre pour les constructions d'avant 1900.

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

FAÇADES

Dans tous les secteurs :

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté et respecter les couleurs locales (blanc, blanc cassé, beige...)

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Dans le secteur UAa :

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

CLOTURES

Dans tous les secteurs :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit à « pierre vues »,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté ou non d'une grille dite « à la parisienne » éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille,

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert, des deux cotés, d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
- d'une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une grille éventuellement posé sur un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.50 m de hauteur.

La hauteur maximale de la clôture est de 2.00 m.

Dans le secteur UAa :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle à moellons, existants à la date d'approbation du PLU, lesquels doivent être conservés.

Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les menuiseries, grilles et grillages présenteront un aspect peint ou lazuré de couleur uniforme issue de la palette de base suivante (Brun, gris, vert gris, beige, blanc, vert foncé, gris bleu, lie de vin, tabac).

Les prescriptions édictées dans le présent article UA.11, relatives aux couvertures, façades, clôtures et autres, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou les extensions s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve toutefois,

que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements et extensions dont la valeur est limitée à 20 m² de surface de plancher, à condition
 - o que leur affectation reste inchangée,
 - o qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement,
 - o que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après ;
- aux opérations de réhabilitation de construction sous réserve :
 - o Que soient réalisées sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui font défaut.
 - o Ou que soit acquittée une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R. 332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires ainsi créés.

Normes applicables aux constructions nouvelles :

***Construction à usage d'habitat**

Il sera créé 2 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

*Stationnement des visiteurs

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un nombre minimum de place de stationnement correspondant à 20 % du nombre total de logements devra être réalisé sur le terrain de l'opération, pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

*Construction à usage d'habitat social

Il sera aménagé 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

*Construction à usage artisanal, commercial, de service et de bureaux

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

*Constructions à usage d'hôtels, de restaurants et salles de jeux

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant et de salle de jeux.

Stationnement des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) :

Un nombre de places spécifiques correspondant à la législation en vigueur, sera affecté au stationnement des P.M.R.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement P.M.R doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 3,30 mètres.

Stationnement des vélos :

Les parcs de stationnement doivent être aménagés pour recevoir les cycles sur la base de : 2% de la surface de plancher pour les logements collectifs et les bureaux devra être affectée au remisage des cycles dans des locaux fermés, couverts et facilement accessibles. Ce local cycles ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite de la zone A et de la zone N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales¹.

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP) :

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123-1-5 III 2° et R. 123.11 h) du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 Troène, Nerprun purgatif et alaterne, If, Houx vert, Buis, Prunier, Pommiers, Pêcher, Cerisier, Néflier caduc, Hêtre, Fusain d'Europe, Érable champêtre, Charme commun, Cerisier Ste Lucie, Camérisier à balais, Argousier, Amélanquier, Viorne, Cornouiller, Cognassier commun, Prunellier, Noisetier, Sureau noir ou rouge, Aubépines, Églantier commun, Chèvrefeuille, Lilas, Cytise, Genet, Saule, ... Un effort particulier sera fait pour réintroduire l'Orme dans ces variétés résistantes à la graphiose.

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

*« Il s'agit du domaine du Plessis Picard qui est composé d'une maison de retraite installée dans les murs du château, d'un hôtel et d'une ancienne ferme.
Cet ensemble souffre d'un relatif éloignement par rapport au centre-bourg et est marqué par des nuisances à proximité (Zones de bruit de l'autoroute A5a et de la RD.306, interdiction d'accès à cette dernière).
De plus, la présence d'un bâtiment remarquable et d'espaces Boisés Classés justifie la mise en place d'un règlement qui tend à limiter les possibilités de développement urbain de cette zone en autorisant l'hébergement hôtelier, les équipements sanitaires et les habitations liées au gardiennage.
Ceci doit permettre l'aménagement du parc tout en préservant les murs et bâtiments remarquables ainsi que les boisements sans entraver pour autant le développement des services actuellement installés.*

Bâtiments remarquables :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe IV du règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée. Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. »

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitat sauf conditions précisées à l'article UB.2,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sauf conditions précisées à l'article UB.2,
- Les constructions ou installations à usage de bureaux,
- Les constructions ou installations à usage commercial,
- Les constructions ou installations à usage industriel,
- Les constructions ou installations à usage artisanal,
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Le comblement des mares, fossés, rus, puits et autres zones humides,
- La démolition du mur d'enceinte.

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UB.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites au paragraphe 2) de cet article.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou à l'hébergement temporaire en liaison avec l'activité de la maison de retraite.
- Les bâtiments à usage agricole en continuité des bâtiments existants.

- Les aménagements et reconversion de constructions existantes pour équipements collectifs d'hébergement, hôtels, restaurant, salles de réception.
- Les habitations, destinées au logement des exploitants ruraux ou nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des constructions autorisées sur le secteur, si elles sont intégrées dans un bâtiment existant.
- La démolition de parties de constructions présentant un intérêt architectural ou «bâtiments remarquables», à condition qu'il s'agisse d'adjonctions ou de transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Protections, risques et nuisances :

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe IV du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (justification d'un droit de passage institué par un acte authentique).

Un accès particulier dessert une seule construction et présente une largeur utile de circulation de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 m. Une largeur de 10 m permettra de réaliser une circulation à double sens, des trottoirs adaptés aux

Personnes à Mobilité Réduite de part et d'autre, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie. Les voies privées aménagées pour permettre la circulation en sens unique devront avoir une emprise au moins égale à 6 m.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

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

ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Le débit de fuite généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation, sera limité à 1l/s/ha. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, collective et toutes opérations groupées à compter de 5 logements ont obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques.

Les ouvrages nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et au réseau de communication, ne peuvent s'implanter en bordure de voie que si elles s'adosent au mur d'enceinte existant en bordure de voie, et à condition que leur hauteur totale n'excède pas la hauteur du mur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en respectant une marge de reculement de 5m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas dépasser 13m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les aménagements, extensions ou reconstructions ne peuvent pas avoir pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Les extensions des constructions devront soit reprendre les caractéristiques architecturales dominantes du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avoir une facture architecturale distincte valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

COUVERTURES :

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières ou de matériau identique à celui du bâtiment auquel s'adosse la construction, le cas échéant.

FAÇADES :

Les huisseries et volets doivent être peints ou lazurés.

Les murs peuvent être vitrés, couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » couvert ou à « pierre vue », d'un aspect similaire à l'existant,

Ces solutions ne sont pas exclusives les unes des autres.

CLOTURES :

Les murs d'enceinte doivent être conservés dans leurs aspects et dimensions.

Ailleurs, la clôture est constituée :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage sans soubassement
- soit d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés ».

La hauteur maximale de la clôture est de 3.00 m.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les prescriptions édictées dans le présent article UB.11, relatives aux couvertures, façades, clôtures et autres, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou les extensions s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres,

Normes applicables aux constructions nouvelles :

**Construction à usage d'habitat*

Il sera créé 2 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

**Stationnement des visiteurs*

Il sera aménagé 1 place de stationnement réservé aux visiteurs, accessible en permanence, par tranche de 5 logements.

**Constructions à usage d'hôtels et de restaurants*

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone mixte composée d'habitations et d'activités compatible avec l'habitat (bureaux, commerces, services, artisanat, hôtels, résidences hôtelières, etc.) est située à l'entrée de ville sud du bourg. Le règlement tend à permettre la mutation progressive de cette zone afin d'accueillir de nouveaux logements. Parallèlement, l'objectif du règlement est une certaine mixité des fonctions.

Bâtiments remarquables :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe IV du règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée. Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. »

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts sauf conditions précisées à l'article UC.2 ;
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sauf conditions précisées à l'article UC.2 ;
- Les constructions à usage d'habitat, sauf conditions précisées à l'article UC.2 ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Les établissements et installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UC2.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile et les mâts d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UC2.
- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport aérien de l'énergie électrique et des télécommunications.
- Le comblement des mares, fossés, rus, puits et autres zones humides.
- La démolition de tout ou partie de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables » répertoriés en annexe IV du présent règlement et repérés aux documents graphiques, sauf conditions précisées à l'article UC.2 ;

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites au paragraphe 2) de cet article.

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

- Les constructions à usage d'habitat à condition que sur l'ensemble du secteur les logements locatifs sociaux représentent un minimum de 30% de l'ensemble des logements construits, arrondi au nombre entier supérieur.
- Les activités artisanales non soumises à la législation sur les installations classées, à condition :
 - o qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité de construction à l'usage d'habitat,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains,
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o qu'ils répondent à des besoins liés à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement...
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les mâts antennes de téléphonie mobile ou d'autres nouvelles technologies de communication, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne constituent pas un élevage d'animaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Protections, risques et nuisances :

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe IV du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (justification d'un droit de passage institué par un acte authentique).

Un accès particulier dessert une seule construction et présente une largeur utile de circulation de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès particulier depuis la RD305 ne sera autorisé.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 m. Une largeur de 10 m permettra de réaliser une circulation à double sens, des trottoirs adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite de part et d'autre, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie. Les voies privées aménagées pour permettre la circulation en sens unique devront avoir une emprise au moins égale à 6 m.

La création de voies nouvelles en impasse est interdite.

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

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Le débit de fuite généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation, sera limité à 1l/s/ha. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, collective et toutes opérations groupées à compter de 5 logements ont obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de 6 mètres par rapport à la voie de desserte. Les façades situées en retrait doivent être implantées parallèlement à la voie.

La continuité bâtie doit être maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UC 11, etc.)

Aucune construction de plus de 30 m², ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 20m à partir de la voie de desserte.

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les aménagements, extensions modérées, reconstructions sur place de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, et à condition qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements,
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, les constructions devront être implantées sur au moins l'une des limites latérales séparatives.

Les constructions de fond de parcelle pourront éventuellement s'adosser à un bâtiment existant et en bon état, implanté sur le terrain voisin, à condition d'être en harmonie avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Lorsque les constructions de moins de 30 m² sont implantées en limite séparative, au-delà d'une profondeur de 20 m à partir des voies de desserte, le mur en limite ne peut excéder une hauteur de 2.50 m.

Définition des marges d'isolement :

En cas de retrait, la marge d'isolement sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- la moitié de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3,50 mètres lorsque celle-ci est aveugle.
- 1.90 m (code civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2.00 m de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2.00 m au-delà de la baie.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces,
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres entre deux façades comportant des vues ;
- 3.50 mètres entre deux façades aveugles ou entre une façade aveugle et une façade comportant des vues.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement paysager et bâti.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas dépasser 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour imposer la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

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

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

TOITURES

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont les pentes se situeront entre 35° et 45°. Elles présenteront un aspect de tuiles.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les lucarnes à capucines sont autorisées.

En cas d'extension de bâtiment existant, la construction nouvelle peut avoir une pente de toiture comprise entre l'existant et 45 °.

Les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m, ou celles accolées à un mur de clôture et dont la hauteur n'excède pas celle du mur, peuvent comprendre une seule pente inférieure à 45 °.

Les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m peuvent être couvertes par une toiture terrasse.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, des fenêtres de toits ou des verrières, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, 20 % de la longueur du faîtage. Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité incendies et de désenfumage.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière si cela est relatif à leur fonction : vérandas, serres...

En cas d'extension, de réfection ou de rehaussement de toiture, il doit être utilisé un matériau d'aspect identique à celui préexistant.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites pour le bâti traditionnel d'avant 1900).

Les gouttières doivent être de la couleur du zinc ou du cuivre pour les constructions d'avant 1900.

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

FAÇADES

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté et respecter les couleurs locales (blanc, blanc cassé, beige...)

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.

- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

CLOTURES

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit à « pierre vues »,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté ou non d'une grille dite « à la parisienne » éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille,

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert, des deux cotés, d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
- d'une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une grille éventuellement posé sur un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.50 m de hauteur.

La hauteur maximale de la clôture est de 2.00 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les menuiseries, grilles et grillages présenteront un aspect peint ou lazuré de couleur uniforme issue de la palette de base suivante (Brun, gris, vert gris, beige, blanc, vert foncé, gris bleu, lie de vin, tabac).

Les prescriptions édictées dans le présent article UA.11, relatives aux couvertures, façades, clôtures et autres, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou les extensions s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements et extensions dont la valeur est limitée à 20 m² de surface de plancher, à condition
 - o que leur affectation reste inchangée,
 - o qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement,
 - o que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après ;
- aux opérations de réhabilitation de construction sous réserve :
 - o Que soient réalisées sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui font défaut.
 - o Ou que soit acquittée une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R. 332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires ainsi créés.

Normes applicables aux constructions nouvelles :

*Construction à usage d'habitat

Il sera créé 2 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

*Stationnement des visiteurs

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un nombre minimum de place de stationnement correspondant à 20 % du nombre total de logements devra être réalisé sur le terrain de l'opération, pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

*Construction à usage d'habitat social

Il sera aménagé 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

*Construction à usage artisanal, commercial, de service et de bureaux

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

*Constructions à usage d'hôtels, de restaurants et salles de jeux

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant et de salle de jeux.

Stationnement des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) :

Un nombre de places spécifiques correspondant à la législation en vigueur, sera affecté au stationnement des P.M.R.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement P.M.R doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 3,30 mètres.

Stationnement des vélos :

Les parcs de stationnement doivent être aménagés pour recevoir les cycles sur la base de : 3% de la surface de plancher pour les logements collectifs et les bureaux devra être affectée au remisage des cycles dans des locaux fermés, couverts et facilement accessibles. Ce local cycles ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP) :

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123-1-5 III 2° et R 123.11 h) du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UC.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UP correspond à une zone réservée pour l'établissement pénitentiaire et les équipements qui lui sont directement liés. L'arrêté préfectoral n°07 DAIDD EXP 036 du 6 juillet 2007 a déclaré d'utilité publique la réalisation du centre pénitentiaire de Réau.

La circulaire interministérielle (Ministère de la Justice - Ministère de l'Équipement n°74-91 du 2 mai 1974) fixe des règles de construction aux abords des établissements pénitentiaires qui sont intégrées au PLU. »

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UP.2 sont interdites.

ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- la construction d'un établissement pénitentiaire et des équipements liés à sa réalisation et à son fonctionnement ;
- les constructions et occupations du sol liés à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, notamment les aires de stationnement ouvertes au public, ou les affouillements et exhaussements du sol.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UP.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Des conditions particulières d'accès et voirie pourront, être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalité, dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de l'intégration ultérieure dans la voie publique.

ARTICLE UP.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente des caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau de capacité suffisante.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les raccordements devront être conformes au règlement d'assainissement de la commune de Réau.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Le débit de fuite généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation, sera limité à 1l/s/ha. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et téléphoniques et réseaux divers

Ils devront être enterrés sous les parcelles et sous les voies nouvelles.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Indépendamment des règles ci-dessus, toutes les constructions doivent respecter :

- un recul d'au moins 100 m, des limites de l'autoroute A5, non comprises les aires de repos et de services ;
- un recul d'au moins 75 m de l'axe de la RD306.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance supérieure à 10 m des limites séparatives.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En application de la circulaire interministérielle (Ministère de la Justice – Ministère de l'Équipement n°74-91 du 21 mai 1974) qui fixe les règles de construction aux abords des établissements pénitentiaires, toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En application de la circulaire interministérielle (Ministère de la Justice – Ministère de l'Équipement n°74-91 du 21 mai 1974) qui fixe les règles de construction aux abords des établissements pénitentiaires, dans un périmètre de 50 mètres autour du mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R + 2 ; la hauteur des locaux à usage industriel est limitée à 11 mètres.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

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

En application de la circulaire interministérielle (Ministère de la Justice – Ministère de l'Équipement n°74-91 du 21 mai 1974) qui fixe les règles de construction aux abords des établissements pénitentiaires, dans un périmètre de 50 mètres autour du mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant une vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

ARTICLE UP.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent avoir une surface suffisante pour satisfaire les besoins.

ARTICLE UP.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 m du mur d'enceinte. Autour de l'établissement pénitentiaire, les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance

et à la sécurité de l'établissement. Les espaces libres non occupés par des places de stationnement, la voirie et les cheminements piétons devront être traités (engazonnement, plantations, ...). Les terrains accueillant des bassins de rétention doivent être paysagés.

ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UP.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UR correspond à l'emprise des autoroutes A5a et A5b ainsi qu'aux aires de services. Elle doit permettre la bonne exploitation du réseau. »

ARTICLE UR.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière sont interdites.

ARTICLE UR.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises notamment :

- Les constructions et équipements,
- Les commerces et services,
- Les affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages,
- Les ICPE soumises à déclaration et autorisation,
- L'Hébergement du personnel de gardiennage

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UR.3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Il n'est pas fixé de règle pour l'eau potable.

Assainissement

Un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur devra être mise en place.

Réseaux divers

Les ouvrages et réseaux de gestion ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords particuliers.

ARTICLE UR.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UR.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m de la voie de desserte sauf contrainte technique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UR.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives sauf contrainte technique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UR.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré à la périphérie du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du faîtage du bâtiment (cheminées exclues)

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières, ni pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

ARTICLE UR.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 m.

ARTICLE UR.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UR.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

Extrait du rapport de présentation :

*« Il s'agit d'une zone couverte par le secret défense dans laquelle les constructions et installations ne sont pas soumises à autorisation au titre des articles L.422-1 à L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme.
L'établissement d'une réglementation est donc sans objet »*

ARTICLE UZ.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.3 : ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UZ.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UZ.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de Z.A.C. pour un secteur essentiellement destiné à l'habitation. Un pourcentage minimum de 25 % de logements sociaux est défini pour la zone.

La zone IAU comprend deux secteurs :

- *Le secteur IAUa correspond à la zone d'extension du centre-bourg à l'ouest, en direction d'Ourdy.*
- *Le secteur IAUb s'étend entre le secteur UAb et la zone Ne le long du golf. »*

ARTICLE IAU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites dans tous les secteurs:

- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage commercial, sauf conditions précisées à l'article IAU.2,
- Les constructions à usage d'habitat, sauf conditions précisées à l'article IAU.2,
- Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de ceux autorisés dans l'article IAU.2,
- Les installations de distribution de carburants,
- Les dépôts de véhicules autres que le stationnement lié aux logements, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars,
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes.

ARTICLE IAU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) compatibles avec le voisinage ;
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'immeuble, et que leur surface de plancher soient inférieure ou égale à 250 m² ;
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure adaptés à l'échelle de leur environnement ;
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les abris de jardin à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol ;
- Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o qu'ils répondent à des besoins liés à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement...
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

Dans le secteur IAUa :

- Les constructions à usage d'habitat à condition que sur l'ensemble du secteur les logements locatifs sociaux représentent un minimum de 25% de l'ensemble des logements construits, arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le secteur IAUb :

- Les constructions à usage d'habitat à condition que les opérations permettant la construction de plus de 15 logements comportent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier supérieur.

ARTICLE IAU.3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

Accès et passages aménagés :

Cas général :

- avoir au moins 5 mètres de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

Accès ou passages aménagés desservant plus de 5 logements :

- comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées ponctuellement sur une distance inférieure à 30% de la longueur totale de l'accès, sans que ce rétrécissement puisse excéder 30 mètres.

Aucun nouvel accès particulier depuis la RD305 ne sera autorisé.

Voies à créer :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A cet effet :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants... ;
- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (8 m d'emprise minimum). Une largeur de 10 m permettra de réaliser une circulation à double sens, des trottoirs adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite de part et d'autre, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie. Cependant, des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE IAU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Le débit de fuite généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation, sera limité à 0,3l/s/ha. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

La récupération des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective et toutes opérations groupées à compter de 5 logements ont obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE IAU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE IAU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de recul au moins égale à 6 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le surplomb des espaces ouverts au public est autorisé sauf sur la RD305.

ARTICLE IAU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant une marge de recul.

En cas d'implantation d'une habitation en limite séparative de propriété, les balcons et terrasses surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel doivent respecter les dispositions des articles 676 à 680 du code civil.

En cas de marge de recul, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels la marge peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 1 mètre ;
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres entre deux façades comportant des vues ;
- 3.50 mètres entre deux façades aveugles ou entre une façade aveugle et une façade comportant des vues.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur IAUa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

Dans le secteur IAUb :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE IAU.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement paysager et bâti.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article IAU.11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas dépasser 13m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Dans le secteur IAUb :

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour imposer la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- o la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- o les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées si la construction présente au moins une des caractéristiques suivantes :

- les terrasses supportent des installations techniques liées à la qualité environnementale du bâti (par exemple des panneaux solaires) ;
- les terrasses présentent les caractéristiques d'une toiture végétalisée participant à l'inertie thermique du bâtiment ;
- la construction couverte par une toiture-terrasse présente un traitement qualitatif du bâti et une qualité architecturale particulière, contemporaine et utilise des revêtements d'aspect bois ou métal.

Les constructions nouvelles à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les constructions d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente comprise entre 20 et 30°.

Les toitures à pente présenteront un aspect de tuiles plates, de tuiles à emboîtement petit moule à pureau plat (avec un minimum de 20 tuiles par m²) ou d'ardoise. Pour les constructions d'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², des tuiles à emboîtement grand moule faiblement galbées à pureau plat sont envisageables.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

PAREMENTS EXTERIEURS

Dans le cas d'adjonctions, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de surfaces unies (haies, maçonnerie enduites) ;
- soit de murets d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un barreaudage présentant un aspect bois ou métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les menuiseries, grilles et grillages présenteront un aspect peint ou lazuré de couleur uniforme issue de la palette de base suivante (Brun, gris, vert gris, beige, blanc, vert foncé, gris bleu, lie de vin, tabac).

Les prescriptions édictées dans le présent article IAU.11, relatives aux couvertures, façades, clôtures et autres, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou les extensions s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.12 – STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Des emplacements banalisés devront être prévus dans les lotissements et ensembles de plus de 10 logements, visés au paragraphe 3 du présent article. Ces emplacements pourront être situés le long des voies internes de ces lotissements ou ensembles de plus de 10 logements.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les pentes des rampes d'accès dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement hors emprise publique ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Nombre d'espacements

Construction à usage d'habitation :

- Il doit être créé 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logement. Les places à prévoir par bâtiment doivent être pour 50% au minimum, réalisées dans le volume bâti ou couvert.
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être en outre créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- Les opérations de logements spécifiques (personnes âgées, jeunes, étudiants) comporteront au moins une place pour 2 logements.

Construction à usage autre que l'habitation :

- il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ;
- il doit être créé au moins 6 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction ;

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement doivent être aménagés pour recevoir les cycles sur la base de :

- 3% de la surface de plancher pour les logements collectifs et les bureaux devra être affectée au remisage des cycles dans des locaux fermés, couverts et facilement accessibles. Ce local cycles ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² affectée à cet usage.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite de la zone IIAU, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales².

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées, hormis les accès et les aires de stationnement.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 logements, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts communs et plantés. En outre, dès lors que ce pourcentage les dépasse, ces espaces verts communs seront judicieusement placés en unités de 500m² minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IAU.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IAU.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

² Troène, Nerprun purgatif et alaterne, If, Houx vert, Buis, Prunier, Pommiers, Pêcher, Cerisier, Néflier caduc, Hêtre, Fusain d'Europe, Érable champêtre, Charme commun, Cerisier Ste Lucie, Camérisier à balais, Argousier, Amélanchier, Viorne, Cornouiller, Cognassier commun, Prunellier, Noisetier, Sureau noir ou rouge, Aubépines, Églantier commun, Chèvrefeuille, Lilas, Cytise, Genet, Saule, ... Un effort particulier sera fait pour réintroduire l'Orme dans ces variétés résistantes à la graphiose.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de Z.A.C. pour un secteur essentiellement destiné à l'habitation à long terme.

Elle s'étend entre le secteur IAUA et le hameau d'Ourdy. »

ARTICLE IIAU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions autres que celles autorisées à l'article IIAU.2.

ARTICLE IIAU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIAU.3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE IIAU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE IIAU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.

A défaut d'implantation sur les limites latérales séparatives, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Définition des marges d'isolement :

En cas de retrait, la marge d'isolement sera au moins égale à :

- la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3,50 mètres lorsque celle-ci est aveugle.
- 1.90 m (code civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2.00 m de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2.00 m au-delà de la baie.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces,
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE IIAU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE IIAU.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUX

Extrait du rapport de présentation :

« La zone correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'activités économiques. Toutefois, l'habitat lié au gardiennage ainsi les équipements d'hôtellerie et de restauration pourront être autorisés.

Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent PLU et s'inscrit dans la réalisation de la ZAC du parc d'activité de l'A5, sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

- Le secteur IAUXa correspond à une zone d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'activités économiques. Toutefois, l'habitat lié au gardiennage ainsi les équipements d'hôtellerie et de restauration pourront être autorisés.

- Le secteur IAUXb correspond à une zone située dans la partie nord du lieu-dit Les Coudrats. Elle est destinée à l'implantation de plates-formes à vocation d'activités économiques, dont de la logistique ».

La zone se compose également d'un secteur IAUXc, créé dans le cadre de la modification n°3, correspondant à l'ancienne aire de services de l'A5a, destiné à l'implantation de petites et moyennes activités artisanales, de services et de logistiques.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées est : l'autoroute A5a (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.)

ARTICLE IAUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure autres que ceux énumérés à l'article IAUX.2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation sauf conditions précisées à l'article IAUX.2
- les constructions provisoires ou précaires (modulaires...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article IAUX.2,
- les branchements aériens d'une durée supérieure à celle du chantier.

ARTICLE IAUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment où s'exerce l'activité,
- les constructions modulaires dans la limite de 150 m² indispensables au bon fonctionnement de l'activité et les constructions visées au R.421-5 du code de l'urbanisme,
- les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations autorisées ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En outre dans le secteur 1AUXc :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et la proximité de l'habitat.

ARTICLE IAUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

L'accès doit avoir une largeur d'emprise de 8,00 m minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc...
- Aucune voirie automobile nouvelle desservant les secteurs d'activité ne peut avoir une largeur d'emprise inférieure à 8,00 m et une largeur de chaussée inférieure à 7,00 m.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE IAUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux Usées :

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, bassin de retenue, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art 640 et 641 du code civil).

La gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble regroupant plusieurs parcelles. Toutefois, si les caractéristiques du projet ne permettent pas la mise en place d'un traitement à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire après un dimensionnement adapté.

Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) doivent être traitées avant rejet.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Dessertes téléphoniques et électriques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

ARTICLE IAUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE IAUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant :

- une marge de recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5a,
- une marge de recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 57,
- une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

L'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, dispositifs d'enseignes liées à l'activité, ou postes de gardiennage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans le secteur 1AUXc :

La marge de recul des constructions est portée à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5a.

ARTICLE IAUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 10 m, à l'exception des constructions liées à la desserte ferrée (infrastructure ferrée, quai ferré, quai ferré couvert, etc...) pour lesquelles la marge de recul minimale sera de 4m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE IAUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Pour les constructions dans l'ensemble de la zone, une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE IAUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Dans le secteur 1AUXc :

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

ARTICLE IAUX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUXa et 1AUXc :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps, etc...) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur 1AUXb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 35 mètres, tout ouvrage technique confondu.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

ARTICLE IAUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

ASPECT

Dans l'ensemble de la zone :

L'aspect extérieur des constructions (qualité architecturale des bâtiments, traitement des façades, aménagement des espaces extérieurs paysagés) devra être particulièrement soigné. Par la composition et la simplicité de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'intégrer aux parcs d'activité, mais aussi à son environnement urbain et paysager.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

Dans le secteur 1AUXc :

L'utilisation de matériaux réfléchissants, brillants est interdite le long de l'autoroute A5a

CLOTURES

Dans la mesure du possible, les terrains doivent rester ouverts. Néanmoins si des clôtures doivent être réalisées elles devront s'intégrer dans l'environnement, s'harmoniser entre elles et composer des ensembles homogènes. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE IAUX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise.

Dans le cadre d'un permis d'activité intégrant la réalisation d'un pôle de services complémentaires, pouvant inclure restaurants, hôtels ou équipements collectifs divers, une mutualisation de l'ordre de 30 % des places de stationnement requises dans le cadre des activités du pôle de services sera admis.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules automobiles

* Constructions à usage industriel :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 5000 m² et une place par tranche de 300 m² au-delà.

* Construction à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

* Constructions à usage de bureaux et de services :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

* Constructions à usage d'hôtellerie :

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres ainsi qu'une place pour autocar par unité de 50 chambres,
Il sera créé 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres.

* Constructions à usage de restaurant :

Il sera créé 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres surfaces,

* Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

* Constructions mixtes :

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, un foisonnement pourra être autorisé sur justifications, dans la limite maximum de 35 % de réduction du nombre de places théoriques cumulées.

* Différé de réalisation :

Il est possible de différer la réalisation de places de stationnement si l'entreprise déclare ne pas en avoir l'utilité dans un premier temps, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée, et que l'entreprise s'engage à les réaliser dès que nécessaire.

* Autres établissements :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle se rapprochant le plus de leurs besoins en matière de stationnement.
Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues motorisées et des vélos

Toutes les constructions : 10 % du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures.
Ces emplacements seront couverts.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3,30 m.

ARTICLE IAUX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans cette zone, les aménagements des espaces libres de construction n'ont pas qu'un rôle paysager. Ils participent au traitement des eaux pluviales dans le cadre des principes du développement durable. Ils sont constitués notamment par un réseau de noues et de plantations spécifiques.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation, les aires de stationnement et les aires de stockage extérieur doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Il doit être planté au minimum un arbre pour 100 mètres d'espace libre.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Selon les nécessités du projet partagé, l'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaire de haies.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les haies, séparatives ou de paysagement, seront constituées de façon bocagère mêlant plusieurs essences. Elles feront au moins un mètre de hauteur à la plantation.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Dans un secteur 1AUXa et 1AUXb :

Un espace vert périphérique devra être aménagé, a minima sous forme de haie. Il entre dans la catégorie des espaces libres définis ci-avant.

ARTICLE IAUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE IAUX.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IAUX.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUX

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de Z.A.C. pour un secteur essentiellement destinée à l'implantation d'activités économiques. Elle s'étend du sud de la zone IAUX jusqu'au Plessis Picard. »

ARTICLE IIAUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions autres que celles autorisées à l'article IIAUX.2.

ARTICLE IIAUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE IIAUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE IIAUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant :

- une marge de recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5a,
- une marge de recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 57,
- une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

L'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, dispositifs d'enseignes liées à l'activité, ou postes de gardiennage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières, ou aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE IIAUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 10 m, à l'exception des constructions liées à la desserte ferrée (infrastructure ferrée, quai ferré, quai ferré couvert, etc...) pour lesquelles la marge de recul minimale sera de 4m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières ou aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE IIAUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE IIAUX.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle comprend cinq secteurs :

- *Le secteur Aa réservé à l'exploitation agricole.*
- *Le secteur Ab lié à un ensemble de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (R.123-12, 2°).*
- *Le secteur Ac qui correspond aux emprises des fermes d'Eprunes et de Galande.*
- *Le secteur Ad qui correspond à l'emplacement réservé destiné à l'implantation d'un quai de transfert des déchets ménagers, d'une déchèterie et d'une plateforme de compostage des déchets verts.».*
- *Le secteur Ae qui correspond à l'emprise destinée à un projet de création d'un site de réception, de traitement de biodéchets et d'expédition de soupes organiques*

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées est : les autoroutes A5a et A5b (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.)

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article suivant A.2, et en particulier les habitations autres que celles autorisées à l'article A.2, ainsi que les commerces, les hôtels, les restaurants.
- Le busage de ru existant sur plus de 15 ml,

Dans le secteur Ac :

- La destruction du mur d'enceinte.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article A1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites au paragraphe 2) de cet article.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- **Dans le secteur Aa**, la construction de bâtiments liés à l'activité agricole ou à l'élevage, s'ils sont indispensables à l'agriculture du secteur et dès lors que leur implantation s'effectue à moins de 100 mètres du corps de ferme. Ces deux

conditions ne s'appliquent pas aux activités, ouvrages et installations produisant de l'énergie renouvelable et/ou participant au développement durable ;

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - **Dans le secteur Ab**, l'aménagement avec changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes ;
 - **Dans le secteur Ac**, l'aménagement, l'extension modérée et la reconstruction des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité agricole, l'aménagement et la transformation des corps de fermes en activités de loisirs (fermes pédagogiques, chambres d'hôtes, fermes auberges...), l'extension dans la limite de 10% de la surface de plancher des constructions existantes des fermes ;
 - **Dans le secteur Ad**, les constructions et installations nécessaires au quai de transfert des déchets ménagers, à la déchèterie et à la plateforme de compostage des déchets verts au lieudit « les Pleins ».
 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - **Dans le secteur Ae**, les constructions et installations nécessaires à la création d'un site de réception, de traitement de biodéchets et d'expédition de souches organiques y compris les ouvrages associés et nécessaires au fonctionnement de cette activité.
 - **Dans tous les secteurs**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées 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
- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Protections, risques et nuisances :

Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mai 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aéroports :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Villaroche devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

De même, les constructions à usage de bureaux, d'équipements collectifs, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôteliers, situés dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Villaroche, devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques :

Toute destruction, partielle ou totale, d'un « bâtiment remarquable » repéré aux documents graphiques et identifié en annexe IV du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme..

La démolition de tout ou partie de ces « bâtiments remarquables » est autorisée, sous réserve qu'elle concerne des parties de constructions réalisées après coup (adjonctions, transformation ...) et altérant le caractère architectural de ces bâtiments.

En outre, tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité autre que les autoroutes A5a et A5b. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse devront avoir une longueur maximale de 150 mètres.

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

Les accès et voiries sur la RD305 feront l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente des caractéristiques de débit et de pression suffisantes, soit par une réserve d'eau située à moins de 100m et de capacité suffisantes.

Dans le secteur Ae :

En cas d'un raccordement trop coûteux au système d'adduction d'eau potable existant, il pourrait être dérogé à l'obligation de raccordement au réseau collectif pour toutes nouvelles

constructions impliquant une utilisation d'eau potable. Le raccordement en eau potable pourrait trouver une solution en la potabilisation de l'eau d'un forage qui serait à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Les constructions, installations nouvelles, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

a) Eaux usées :

En l'absence d'une desserte sur un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, et si la nature du sol et du sous-sol l'y autorise, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible.
- être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article, ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions, n'induisant pas une augmentation des rejets.

Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles ou industrielles doit être soumis à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.

b) Eaux pluviales :

Rétention – Épuration

Les eaux de surfaces imperméabilisées doivent être collectées, épurées des hydrocarbures et autres éléments notablement polluants

Rejet

Les eaux collectées doivent être dirigées,

- soit dans le réseau collectif
- soit dans un émissaire naturel avec un débit qui ne pourra excéder 1 litre/seconde/hectare.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée).

Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 m de la voie de desserte.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, les aménagements, extension modérée de bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions du présent article, à condition qu'elles ne réduisent pas la distance de recul observée par le bâtiment existant.

La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer en lieu et place d'un bâtiment détruit.

Indépendamment des règles ci-dessus, toutes les constructions doivent respecter un recul d'au moins 100 m des limites des autoroutes A5a et A5b, non comprises les aires de repos et de services et les voies annexes ainsi qu'un recul d'au moins 100 m vis-à-vis des limites de parcelle de la zone UZ.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone. Ces modifications ou extensions ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Le présent article n'est pas non plus applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que :

- si les parties de construction en limite ne dépassent pas 4 m. de hauteur,
- ou

- si la construction est située en prolongement d'un bâtiment implanté en limite et n'a pas pour effet d'accroître la hauteur en limite.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le retrait doit être d'au moins 8 m.

Indépendamment des règles ci-dessus, toutes les constructions doivent respecter un recul d'au moins 100 m vis-à-vis des limites de parcelle de la zone UZ.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone. Ces modifications ou extensions ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Le présent article n'est pas non plus applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, sauf :

Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré à la périphérie du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du faîtage du bâtiment (cheminées exclues)

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 m pour les sièges d'exploitations à créer.

Les aménagements, extension modérée ou reconstruction ne doivent pas excéder la hauteur (niveau NGF) du bâtiment le plus haut du siège d'exploitation auquel il appartient.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières, ni pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

Dans le secteur Ae :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps, etc...) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

L'aménagement et la reconstruction de bâtiment existant doivent respecter les règles suivantes :

Les pentes des toitures existantes doivent être conservées.

Les toitures à pente doivent présenter un aspect de tuiles. Toutefois en cas de réfection d'un bâtiment existant, le matériau de couverture existant pourra être utilisé.

Les huisseries et volets doivent être peints.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière si cela est relatif à leur fonction : vérandas, serres...

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert, des deux cotés, d'un enduit ou en moellons à joints « beurrés »
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article A13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.20 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture est de 3.00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect similaire à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Normes applicables aux constructions nouvelles :

* Construction à usage d'habitat individuel privé

Il sera aménagé 2 places de stationnement par maison.

*Construction à usage d'habitat social

Il sera aménagé 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

*Construction à usage artisanal, commercial, de service et de bureaux

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les équipements publics, le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières, ni aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirables.

Espaces Vert Protégés (EVP) :

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123-1-5 III 2° et R 123.11 h) du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières, ni aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE A.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent :

- Le secteur Ne est destiné à accueillir des équipements ou installations (publics ou privés) liés à des activités de loisirs et/ou sportives.
- Le secteur Nf est strictement protégé et correspond à l'espace boisé classé du parc du plessis picard et au bois de Galande, dont les aspects boisés doivent être préservés,
- Le secteur Ni est destiné à l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (PRL) et à l'activité de restauration,
- Le secteur Nr correspond à l'emprise de l'autoroute,
- Le secteur Ny accueille une balise de l'aérodrome de Melun-Villaroche ».

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées est : la départementale 306 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m.)

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans tous les secteurs :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N2 suivant.

Dans le secteur Nf :

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (La demande d'autorisation de défrichement est irrecevable).
- La destruction des murs d'enceinte.
- Le busage de ru existant sur plus de 15 ml.

Dans le secteur Ni :

- La destruction des murs d'enceinte.

Dans le secteur Ny :

- Le busage de ru existant sur plus de 15 ml.

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article N.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites au paragraphe 2) de cet article.

1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

Dans les secteurs Ne, NI et Nr :

- Les ouvrages existants nécessaires à la distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisés sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur Ne :

- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs.
- Les travaux, ouvrages ou installations liés à l'ouverture au public et à l'aménagement pour les loisirs ainsi que les constructions directement liées et nécessaires à cette affectation.
- Les cimetières à condition qu'ils soient paysagers.
- Les aires de stationnement en stabilisé si elles sont liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nf :

- Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sauf les équipements publics techniques.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur NI :

- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restaurant, de salles de spectacles ou de réception (hors PRL).
- Les équipements collectifs de sanitaires,
- Les centres équestres et équipements sportifs ou de détente.
- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, destinées au logement des exploitants ruraux ou nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des constructions autorisées sur le secteur, si elles sont intégrées dans un bâtiment existant.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'hébergement de loisir.
- Les ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique et au réseau de communication, à l'exclusion des pylônes.

Dans le secteur Nr :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Ny :

- Les ouvrages techniques liés au balisage de l'aérodrome de Melun Villaroche.

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées 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.

Protections, risques et nuisances :

Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mai 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villaroche devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

De même, les constructions à usage de bureaux, d'équipements collectifs, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôteliers, situés dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villaroche, devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité autre que les autoroutes A5a, A5b et la RD 306.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Dans le secteur NI :

Les mobil homes et caravanes du PRL doivent avoir un accès direct à une voie en état de viabilité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.
- Toute création d'impasse nouvelle est interdite.

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

ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conformes à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

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.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, tous les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

b) Les 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

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

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les ordures ménagères

Dans le secteur NI :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, collective et toutes opérations groupées à compter de 5 logements ont obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ne :

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite des voies existantes ou à créer.
- Aucune construction dont la surface de plancher est supérieure à 30 m² ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 20m à partir de la voie de desserte.
- Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :
 - o les aménagements, extensions modérées, reconstructions sur place de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, et à condition qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements,
 - o les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
 - o les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 30 m².

Dans les secteurs Nf et Nr :

- toutes les constructions doivent respecter un recul d'au moins 35 m des limites des autoroutes A5a et A5b, non comprises les aires de repos et de services et les voies annexes.

Dans le secteur NI :

- Les constructions et les habitations légères de loisirs doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport aux voies de desserte.
- Toutefois, les constructions peuvent s'adosser au mur d'enceinte existant en bordure de voie, à condition que leur hauteur totale n'excède pas la hauteur du mur.
- Par rapport aux autres voies, les constructions et habitations légères de loisir peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

Dans le secteur Ny :

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 m de la voie de desserte.
- Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, les aménagements, extensions modérées de bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions du

présent article, à condition qu'elles ne réduisent pas la distance de recul observée par le bâtiment existant.

- La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer sur place du bâtiment détruit.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Ne :

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, les constructions devront être implantées au moins sur l'une des limites latérales séparatives.

Les constructions de fond de parcelle pourront éventuellement s'adosser à un bâtiment existant et en bon état, implanté sur le terrain voisin, à condition d'être en harmonie avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Lorsque les constructions d'une surface de plancher inférieure à 30 m² sont implantées en limite séparative, au-delà d'une profondeur de 20 m à partir des voies de desserte, le mur en limite ne peut excéder une hauteur de 2.50 m.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3,50 mètres lorsque celle-ci est aveugle.
- 1.90 m (code civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2.00 m de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2.00 m au-delà de la baie.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail,

- o que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les secteurs Nf et Nr :

Toutes les constructions doivent respecter un recul d'au moins 35 m des limites des autoroutes A5a et A5b, non comprises les aires de repos et de services et les voies annexes.

Dans le secteur NI :

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m.

Toutefois,

- les constructions peuvent s'adosser au mur d'enceinte existant en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas la hauteur du mur.
- les bâtiments existants en limites séparatives, peuvent connaître des aménagements, reconversions, reconstructions à volume identique.
- les extensions en limites séparatives de bâtiments existants et eux même en limites séparatives sont admises à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 4 m.
- Les habitations légères de loisir doivent être implantées en recul d'au moins 2 m. par rapport aux limites du PRL.

Dans le secteur Ny :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8m par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur Ne :

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à :

- 8 mètres entre deux façades comportant des vues ;
- 3.50 mètres entre deux façades aveugles.

Dans le secteur Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3.5m.

La distance entre deux habitations légères de loisir doit être au moins égale à 1.5m.

Dans le secteur Ny :

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 0,5%.

Dans le secteur Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ni :

L'emprise au sol des constructions, non comprises les habitations légères de loisir, ne peut excéder 5%.

Dans le secteur Ny :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 0,3%.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur Ne :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres tout en s'intégrant harmonieusement dans le bâti existant.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

Dans les secteurs Nf et Nr :

La hauteur maximale au point le plus élevé du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.

Dans le secteur Ni :

La hauteur maximale au point le plus élevé du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m par rapport au sol naturel.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment.

Dans le secteur Ny :

La hauteur maximale au point le plus élevé du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 m par rapport au sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES

PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

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

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans le secteur Ne :

TOITURES

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont les pentes se situeront entre 35° et 45°. Elles présenteront un aspect de tuiles.

Toutefois,

- les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- les lucarnes à capucines sont autorisées.
- en cas d'extension de bâtiment existant, la construction nouvelle peut avoir une pente de toiture comprise entre l'existant et 45 °.
- les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m, ou celles accolées à un mur de clôture et dont la hauteur n'excède pas celle du mur, peuvent comprendre une seule pente inférieure à 45 °.
- les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m peuvent être couvertes par une toiture terrasse.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, des fenêtres de toits ou des verrières, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, 20 % de la longueur du faîtage. Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité incendies et de désenfumage.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière si cela est relatif à leur fonction : vérandas, serres...

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

FAÇADES

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté et respecter les couleurs locales (blanc, blanc cassé, beige...)

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

CLOTURES

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit à « pierre vues »,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté ou non d'une grille dite « à la parisienne » éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille,

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert, des deux cotés, d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
- d'une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une grille éventuellement posé sur un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.50 m de hauteur.

La hauteur maximale de la clôture est de 2.00 m.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les menuiseries, grilles et grillages présenteront un aspect peint ou lazuré de couleur uniforme issue de la palette de base suivante (Brun, gris, vert gris, beige, blanc, vert foncé, gris bleu, lie de vin, tabac).

Les prescriptions édictées dans le présent article N.11, relatives aux couvertures, façades, clôtures et autres, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou les extensions s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nf et Nr :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI :

Les constructions devront soit reprendre les caractéristiques architecturales dominantes du bâtiment auquel elles s'adosent, soit avoir une facture architecturale distincte, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

COUVERTURES

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières ou du matériau identique à celui du bâtiment auquel s'adosse la construction, le cas échéant.

FAÇADES

Les huisseries et volets doivent être peints ou lazurés.

Les murs peuvent être vitrés, couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » couvert ou à « pierre vue », d'un aspect similaire à l'existant,

Ces solutions n'étant exclusives les unes des autres.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

CLOTURES

Les murs d'enceinte doivent être conservés dans leurs aspect et dimension.

Ailleurs, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux cotés d'un enduit ou en moellons à joints « beurrés »
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article N13) doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

La hauteur totale de la clôture est de 3.00 m.

Dans le secteur Ny :

FAÇADES

Les bâtiments ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés. L'entrée et /ou la façade principale devra être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article N.13) doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

La hauteur totale de clôture est de 2.00m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Dans le secteur Ne :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements et extensions mesurés de surface de plancher, à condition
 - o que leur affectation reste inchangée,
 - o qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement,
 - o que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.
- Aux opérations de réhabilitation de construction à condition :
 - o Que soient réalisées sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui font défaut.
 - o Que soit acquittée une participation à la commune en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, en application des articles R. 332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 15 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,30 mètres.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques. Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires ainsi créés.

Normes applicables aux constructions nouvelles :

** Construction à usage d'habitat individuel privé*

Il sera aménagé 2 places de stationnement par maison.

**Construction à usage d'habitat collectif*

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement.

Une partie des emplacements, au moins égale à 50%, devra être aménagée en sous-sol ou dans le volume construit. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

**Construction à usage d'habitat social*

Il sera aménagé 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

**Construction à usage artisanal, commercial, de service et de bureaux*

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

**Constructions à usage d'hôtels, restaurants, salles de spectacle, de jeux, de dancing*

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing.

Stationnement des personnes à mobilité réduite (P.M.R.)

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises, sera affecté au stationnement des P.M.R.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement doivent être aménagés pour recevoir les cycles sur la base de :

3% de la surface de plancher pour les logements collectifs et les bureaux devra être affectée au remisage des cycles dans des locaux fermés, couverts et facilement accessibles. Ce local cycles ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

Pour les équipements publics, le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Dans les secteurs Nf et Nr :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs NI et Ny :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Ne, NI et Ny :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Les aires de stationnement et leurs accès :

- Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP) :

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123-1-5 III 2° et R 123.11 h) du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Dans le secteur Nf :

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nf :

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

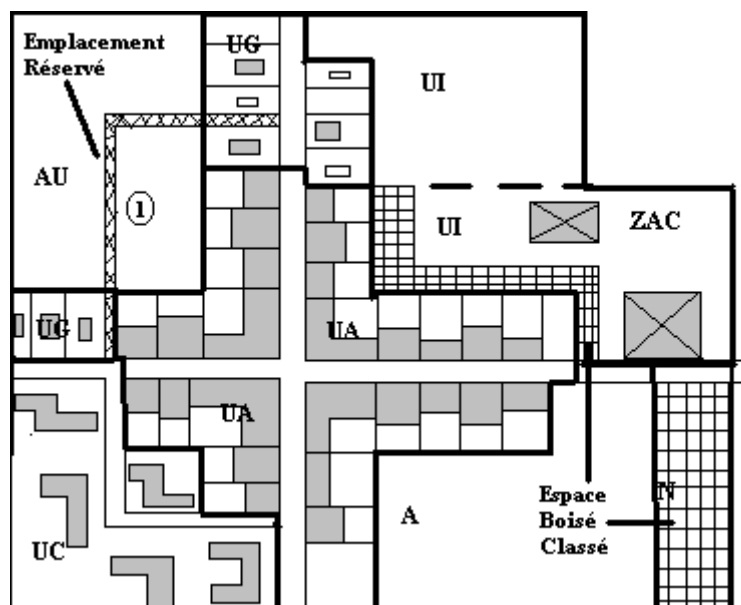
Il n’est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

I - ZONAGE

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



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol sera différent de celui de la zone UA).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, etc.)

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, etc.).

ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :

« 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 ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UX, ...).

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

« 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

II - OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

BATIMENTS CONTIGUS

Deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'Environnement) :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des «installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- * la commodité du voisinage,
- * la sécurité,
- * la salubrité,
- * la santé publique,
- * l'agriculture,
- * la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- * la conservation des sites, monuments et utilisation rationnelle de l'énergie.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du Code de l'Environnement

LOTISSEMENT

(L. 442-1 du Code de l'Urbanisme Issu de l'ordonnance du 22 décembre 2011) :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Depuis le décret du 28 février 2012 entré en vigueur le 1er mars 2012, la procédure de demande de lotir a changé. Doivent être précédés de la délivrance d'un PA les lotissements :
-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement
-ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé.

Le cas échéant, il convient de procéder à la déclaration préalable des travaux, aménagements, installations et ce, quel que soit le nombre de lots créés.

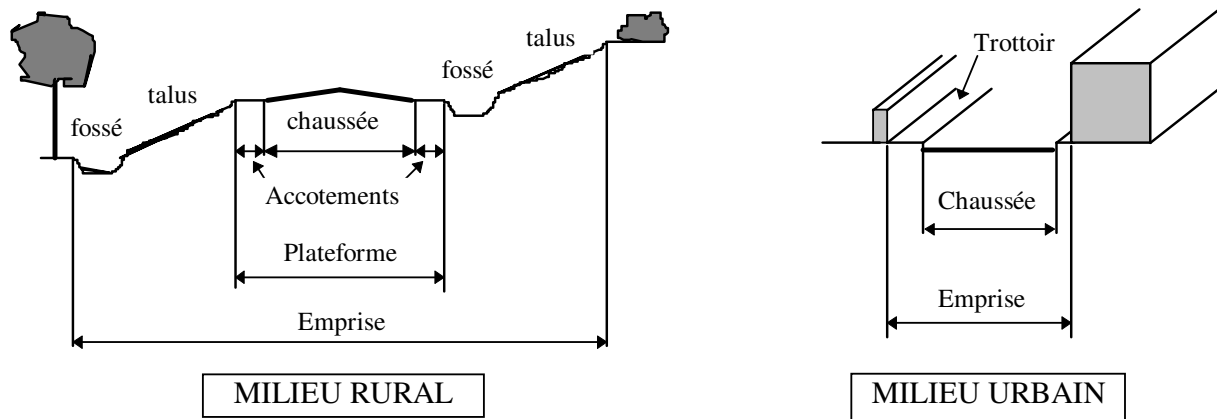
III – VOIRIE

ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).

LARGEUR UTILE

Les dimensions des accès et voies sont dites utiles car elles prennent en compte les coffrets et autres boîtiers électriques.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

IV - TERRAIN

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

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

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

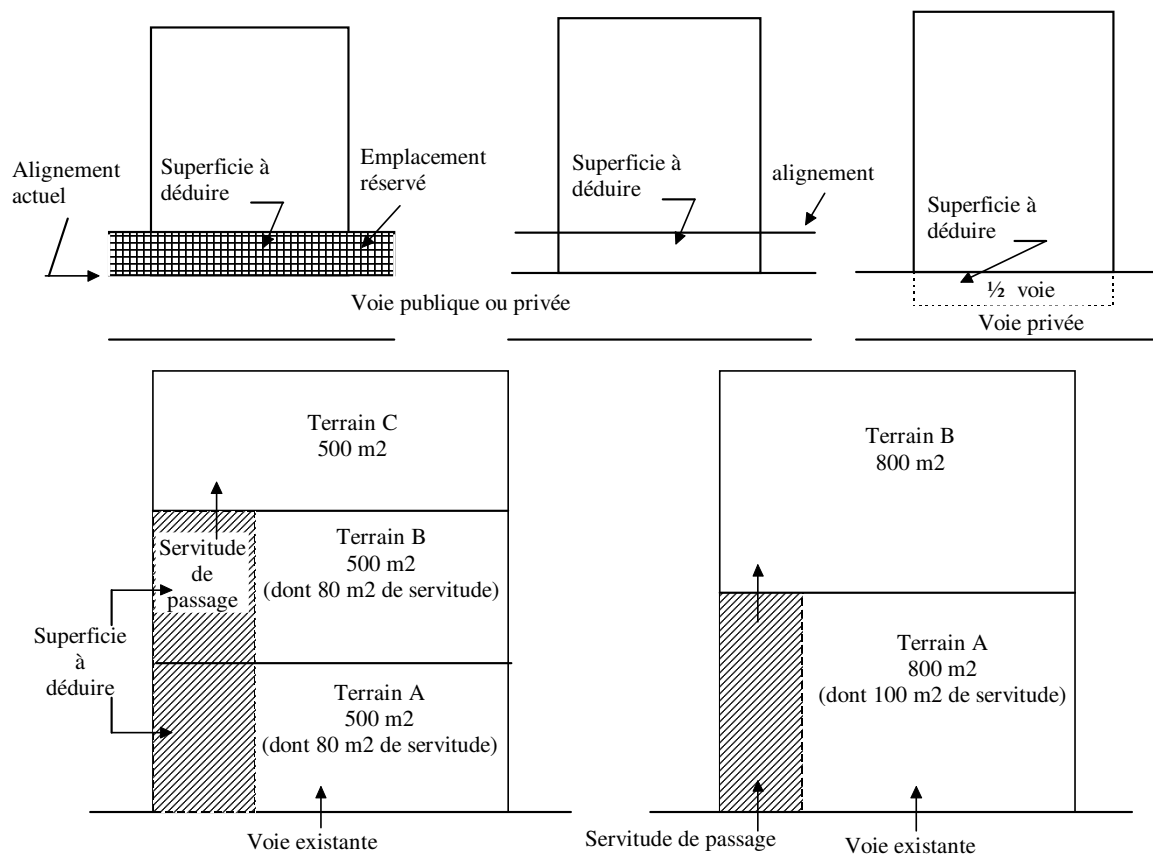
1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au PLU.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Voir définitions et exemples pages suivantes.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de

plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

MARGES DE REcul

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES

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

On distingue dans certains cas les limites séparatives latérales des autres limites. Sont considérées comme limites séparatives latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative latérale, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives latérales aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites séparatives latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

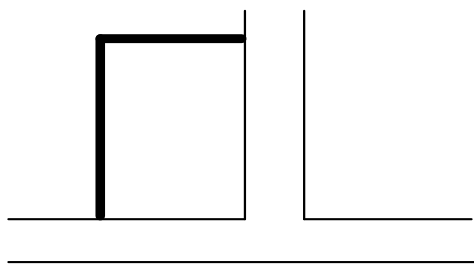


Fig 1

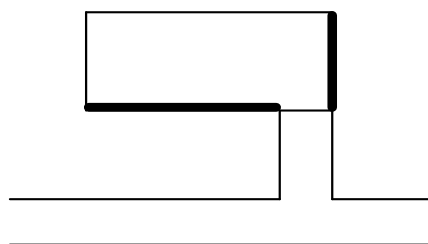


Fig 2

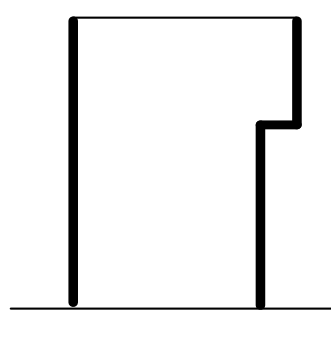


Fig 3

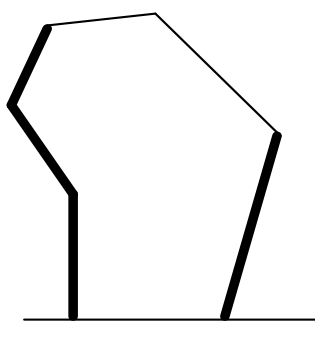


Fig 4

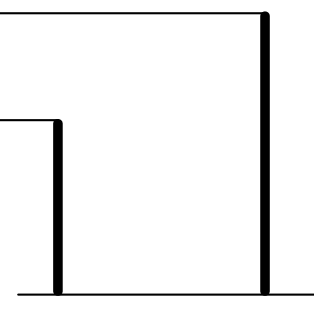


Fig 5

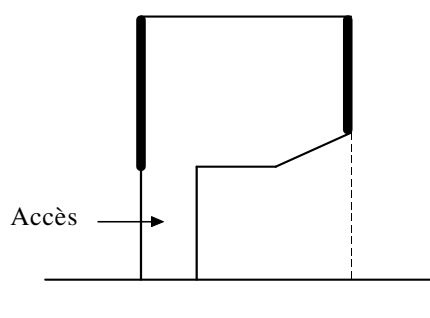


Fig 6

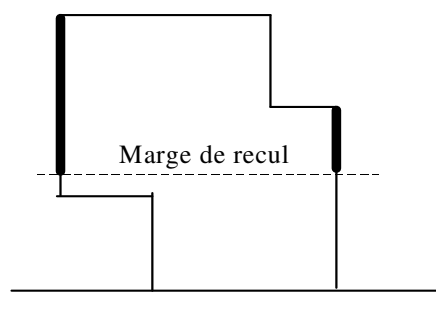


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives latérales. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

DISTANCE MINIMALE (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

LONGUEUR DE VUE (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives latérales, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

VI – HAUTEUR

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de la façade utilisée aux articles 7 et 8 est la hauteur à l'égout du toit.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

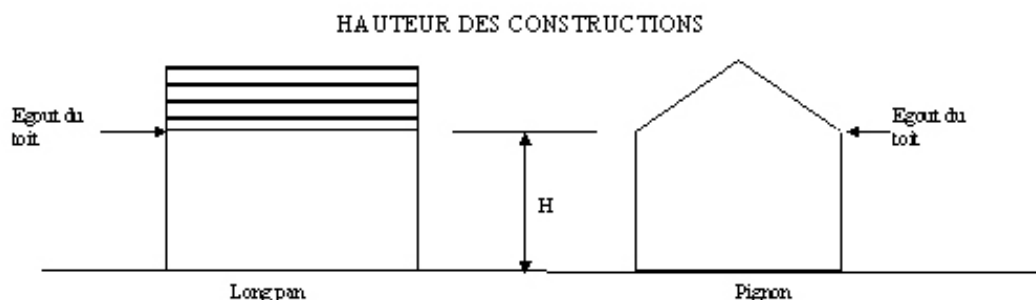
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

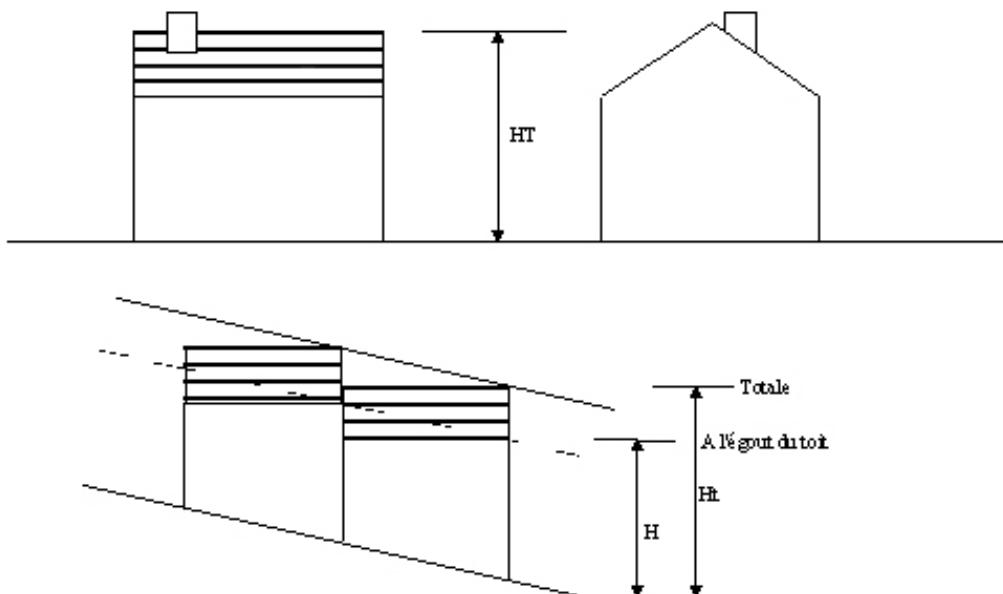
TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.





VII – EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (COS)

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le COS est une règle de densité, dont l'application à la superficie de la parcelle indique la superficie maximale constructible. Il s'agit néanmoins d'un maximum théorique, car d'autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur etc...) peuvent s'opposer à la construction effective de la superficie résultant de l'application mathématique du COS. Le "droit à construire" découlant du COS peut aussi être tenu en échec par les dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

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.

COS RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser
 $1000 \times 0,30 = 300$ m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 mètres pour les bureaux jusqu'à 10 mètres ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une surface de plancher. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini – voir article 10 et définition dans la présente annexe).

REGLE APPLICABLE AUX DEPASSEMENTS DE COS POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Ces possibilités supplémentaires de dépassement du coefficient d'occupation des sols sont réservées aux constructions remplissant des critères de performances énergétiques conformément aux dispositions des articles L. 128-1 et R.111-21 du code de la Construction et de l'Habitation, ci après rappelées :

« Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable. »

A la date d'approbation du PLU, les critères de performances pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 dont une copie est annexée au présent règlement, sans préjudice de leur modification ultérieure. Ces possibilités sont proposées sous réserve d'une intégration particulièrement soignée de la construction dans le site.

VIII - DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

ANNEXES :

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 50m².

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) :

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

DEROGATION :

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

DESSICATION :

Perte de l'eau que renferme le sol.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme.

ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION :

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

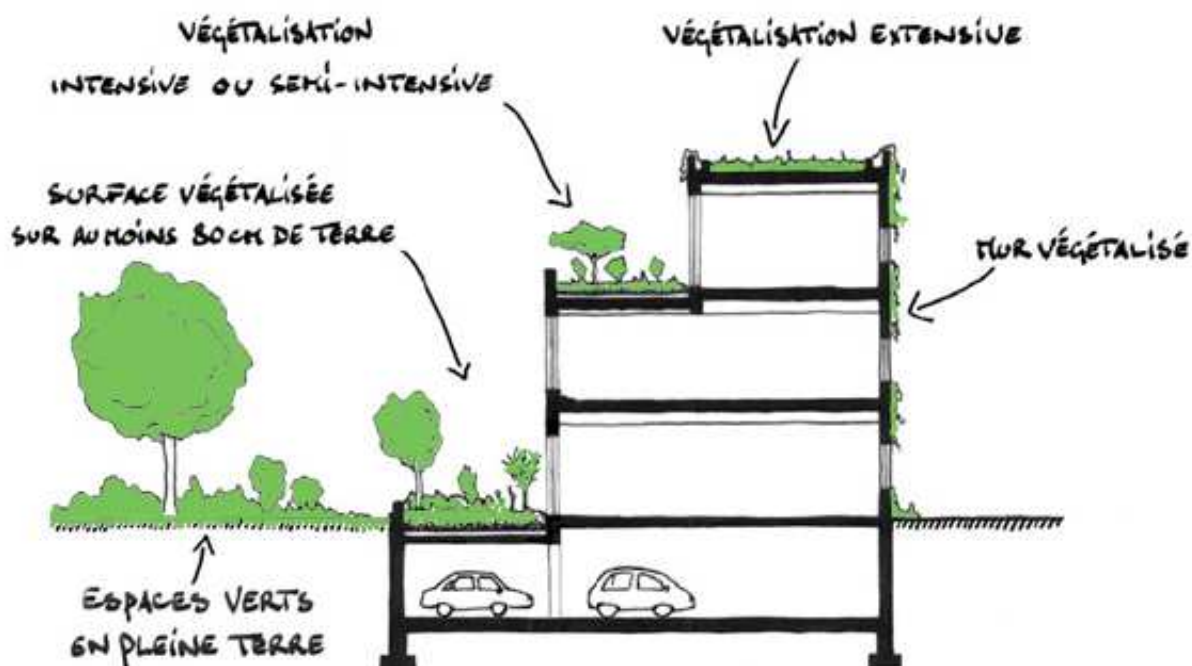
Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1

Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètre de terre (Ssv) : Coefficient 0,6

Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0,4

Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0,3

Mur végétalisé (Smv) : Coefficient 0,2



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,6) + (S_{vi} \times 0,4) + (S_{ve} \times 0,3) + (S_{mv} \times 0,2)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPECES LOCALES :

Troène, Nerprun purgatif et alaterne, If, Houx vert, Buis, Prunier, Pommiers, Pêcher, Cerisier, Néflier caduc Hêtre, Fusain d'Europe, Érable champêtre, Charme commun, Cerisier

Ste Lucie, Camerisier à balais, Argousier, Amélanchier, Viorne, Cornouiller, Cognassier commun, Prunellier, Noisetier, Sureau noir ou rouge, Aubépines, Églantier commun, Chèvrefeuille, Lilas, Cytise, Genet, Saule, ...

Un effort particulier sera fait pour réintroduire l'Orme dans ces variétés résistantes à la graphiose

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est approuvé.

MODENATURES :

Proportion et galbe des moulures d'une corniche.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ANNEXE 2: RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R.111-2 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-15 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-21 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

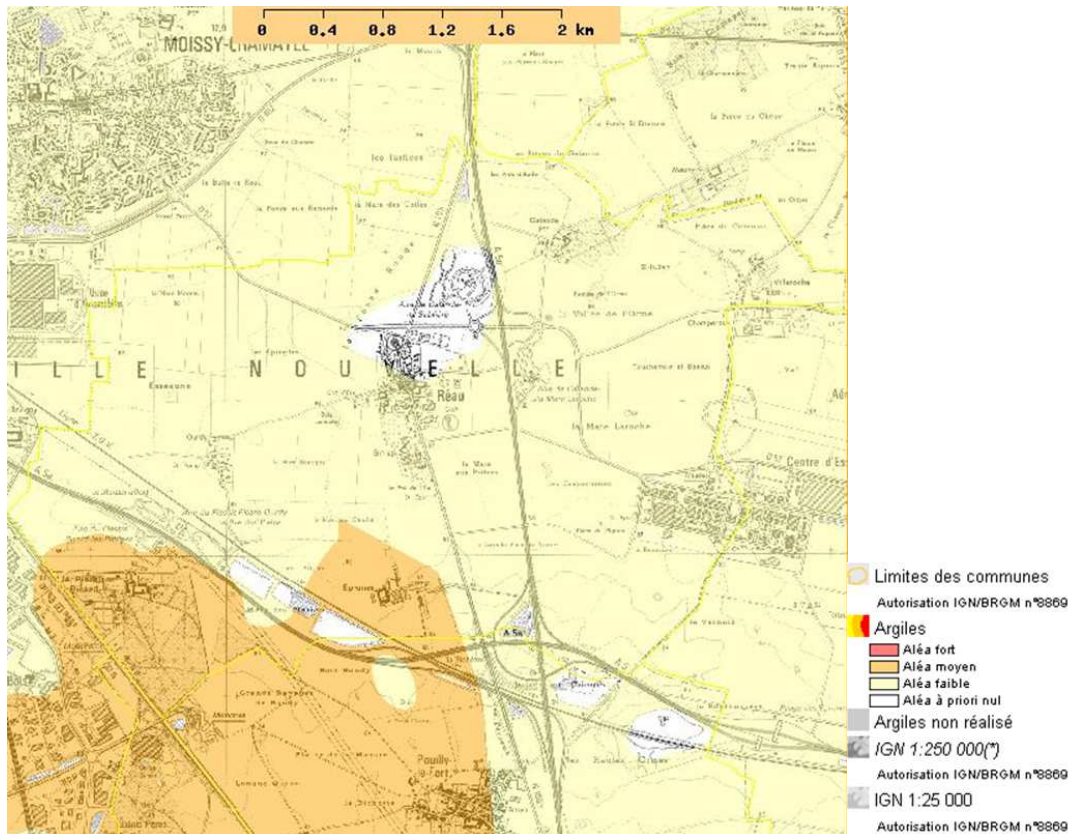
ANNEXE 3 : RISQUES DUS AU RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

□ Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.argiles.fr, la commune de Réau est faiblement concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Réau



□ Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des**

connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

□ **Fiche technique sécheresse**

La DDE du Val d'Oise a réalisé avec le BRGM une fiche technique sécheresse à l'attention du public. Nous vous la proposons avec la cartographie de la Seine-et-Marne.

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

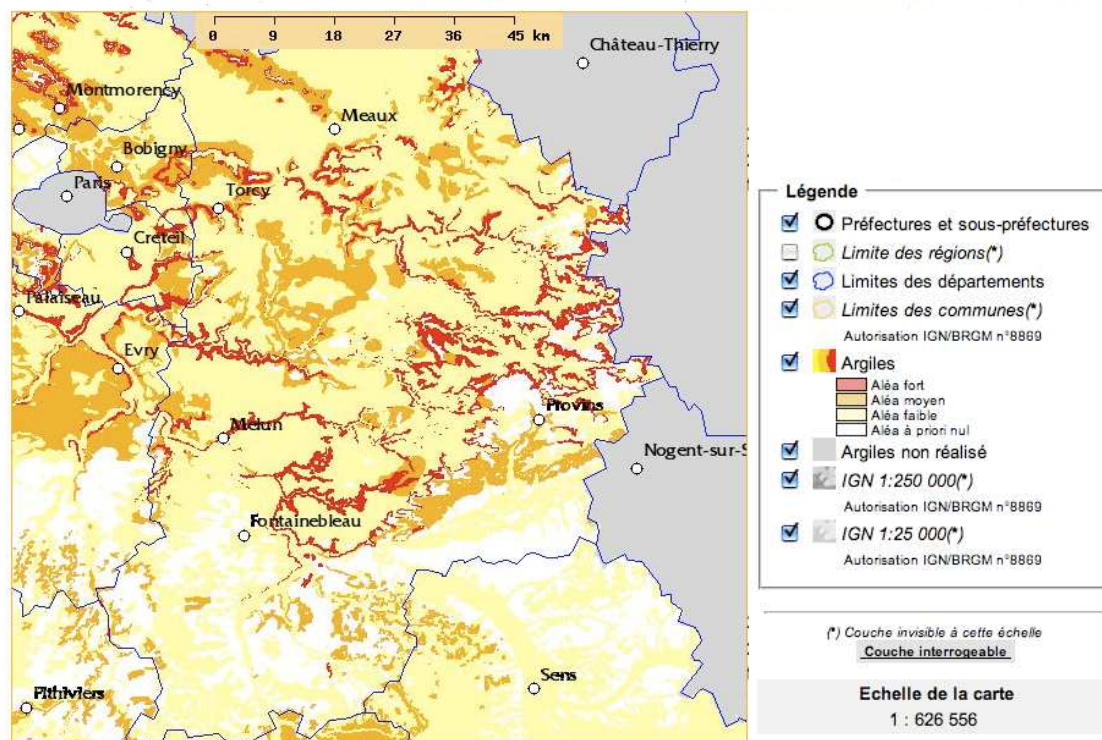
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-cœuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

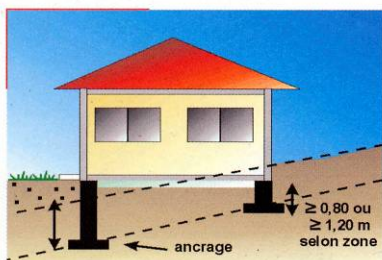
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

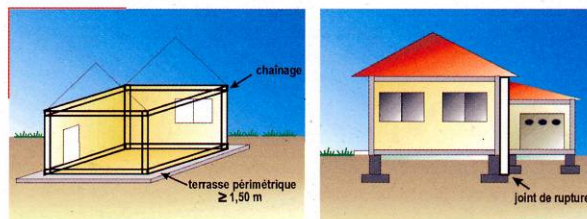


■ Adapter les fondations

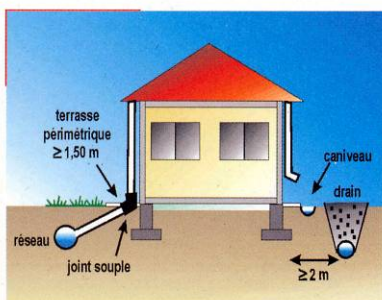
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



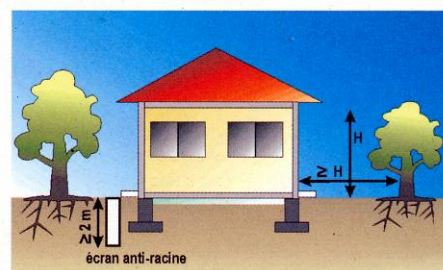
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE 4 : LISTE DES BATIMENTS PROTEGES

Nom de la section cadastrale et n° de parcelles		N° de voie	Nom de voie	Dénomination
Anciennes	Nouvelles			
A1 n°757	858	13	Rue Frédéric Sarazin	Ferme des Saint Pères
A1 n°770	770	51, 63	Rue d'Ourdy	Centre d'affaires du Domaine
A4 n°852	852	/	Chemin rural n°8 du Plessis-Picard à Eprunes	Ferme d'Eprunes
A3 N°851	851	/	Chemin rural n°8 du Plessis-Picard à Eprunes	Château du Plessis-Picard
B1 n°54	435	/	/	Ferme de Galande

ANNEXE 5: ASSAINISSEMENT DES INSTALLATIONS CLASSES

❖ Assainissement en ce qui concerne les installations classées

Pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes le rejet direct dans le milieu naturel doit respecter les dispositions réglementaires (arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toutes natures des installations classées pour la protection de l'environnement, arrêtés ministériels spécifiques, etc.) après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue par l'article 34 de l'arrêté du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré-traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur. En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une station d'épuration mixte, ayant une capacité nominale d'au moins 10 000 équivalents-habitants et recevant une charge d'eaux résiduaires industrielles en provenance d'installations classées autorisées supérieure à 70 % de la capacité de la station en demande chimique en oxygène, constitue elle-même une installation classée soumise à autorisation, visée par la rubrique n° 2752 de la nomenclature des installations classées.

Pour l'alimentation en eau potable, en cas de raccordement sur un réseau public ou sur un forage en nappe, l'ouvrage est équipé d'un dispositif de disconnexion.

ANNEXE 6 : LISTE DE LA FLORE A EVITER ET A CONSEILLER

Cette liste n'est ni exhaustive ni réglementaire. Elle est surtout là pour aider les propriétaires et jardiniers non spécialistes à privilégier des espèces locales.

Cette liste pourrait être reprise dans un cahier de recommandations au même titre que celui concernant les aspects architecturaux.

6.1. Les espèces déconseillées (espèces exotiques envahissantes)

Les arbres

- ❖ le Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*),
- ❖ l'Ailante glanduleux, (*Ailanthus altissima*),
- ❖ l'Erable negundo (*Acer negundo*),
- ❖ le Cerisier tardif (*Prunus sérotina*)

Les arbustes

- ❖ le Buddléia de David (*Buddleja davidii*),
- ❖ l'ensemble des Cotonéasters (*Cotoneaster sp.*),
- ❖ le Cytise,
- ❖ le Pyracantha (*Pyracantha sp.*),
- ❖ le Mahonia faux houx (*Mahonia aquifolium*),
- ❖ le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*),
- ❖ la Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Les plantes

- ❖ la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- ❖ la Renouée Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*),
- ❖ la Renouée hybride (*Reynoutria X bohémica*),
- ❖ la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*),
- ❖ les Asters américains (*Aster x-salignus*, *Aster lanceolatus*, *Aster novi-belgii*),
- ❖ les solidages américaines (*Solidago gigantea* et *Solidago canadensis*),
- ❖ l'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- ❖ les balsamines (*Impatiens glandulifera* et *Impatiens balfourii*)

6.2. Les espèces conseillées

Chaque espèce végétale, pour se développer de manière optimale, nécessite une qualité de sol particulière : Acide, calcaire, humide, sec, riche, pauvre etc.....

Il conviendra donc de vérifier la nature du sol avant de planter une ou plusieurs des espèces citées ci-après.

Essences à feuillage persistant

Nom Français	Nom latin
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If	<i>Taxus baccata</i>

Essences à feuillage marcescent

Nom Français	Nom latin
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Charmille	<i>Carpinus betulus</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Essences à feuillage caduc

Nom Français	Nom latin
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>
Aulne Glutineux,	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus male</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable Plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain	<i>Evonymus europaeus</i>
Lilas	<i>Seringa vulgaris</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus campestre</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Rosiers	<i>Rosa sp.</i>
Saules	<i>Salix sp.</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tilleul commun	<i>Tilia vulgaris</i>

Flore recensée par le CBNBP

Nom latin	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Acer campestre</i> L.</u>	Erable champêtre ; Acérais	2003
<u><i>Acer pseudoplatanus</i> L.</u>	Erable sycomore	2011
<u><i>Achillea millefolium</i> L.</u>	Achillée millefeuille ; Herbe au charpentier	2011
<u><i>Aethusa cynapium</i> L.</u>	Petite cigüe ; Cigüe des jardins	2003
<u><i>Agrimonia eupatoria</i> L.</u>	Aigremoine eupatoire	2011
<u><i>Agrostis capillaris</i> L.</u>	Agrostis capillaire ; Agrostide capillaire	2003
<u><i>Agrostis stolonifera</i> L.</u>	Agrostis stolonifère ; Agrostide stolonifère	1984
<u><i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle</u>	Ailante ; Ailante glanduleux ; Faux-verniss du Japon ; Verniss de Chine	2011
<u><i>Ajuga reptans</i> L.</u>	Bugle rampante	2003
<u><i>Alisma plantago-aquatica</i> L.</u>	Grand plantain d'eau ; Plantain d'eau commun	2003
<u><i>Alliaria petiolata</i> (M.Bieb.) Cavara & Grande</u>	Alliaire	2003
<u><i>Alopecurus myosuroides</i> Huds.</u>	Vulpin des champs	2003
<u><i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.</u>	Amarante de Bouchon	1984
<u><i>Amaranthus deflexus</i> L.</u>	Amarante couchée ; Amarante étalée	2011
<u><i>Amaranthus hybridus</i> L.</u>	Amarante hybride	2011
<u><i>Anacamptis pyramidalis</i> (L.) Rich.</u>	Orchis pyramidal	2003
<u><i>Anagallis arvensis</i> L.</u>	Mouron rouge	2003
<u><i>Anthriscus caucalis</i> M.Bieb.</u>	Cerfeuil commun ; Cerfeuil des dunes	2003
<u><i>Anthriscus sylvestris</i> (L.) Hoffm.</u>	Cerfeuil des bois	2003
<u><i>Aphanes arvensis</i> L.</u>	Alchémille des champs	2003
<u><i>Arabidopsis thaliana</i> (L.) Heynh.</u>	Arabette de thalium	2003
<u><i>Arctium lappa</i> L.</u>	Grande bardane	2003
<u><i>Arctium minus</i> (Hill) Bernh.</u>	Petite bardane ; Bardane à petites têtes	2003
<u><i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J. & C.Presl</u>	Fromental élevé	2011
<u><i>Artemisia vulgaris</i> L.</u>	Armoise commune	2003
<u><i>Arum maculatum</i> L.</u>	Gouet tâcheté ; Arum tâcheté	2003
<u><i>Asplenium ruta-muraria</i> L.</u>	Doradille rue des murailles ; Rue des murailles	2003
<u><i>Barbarea vulgaris</i> R.Br.</u>	Barbarée commune	2003
<u><i>Bellis perennis</i> L.</u>	Pâquerette vivace ; Pâquerette	2011

<u>Brachypodium sylvaticum (Huds.) P.Beauv.</u>	Brachypode des bois	2003
<u>Bromus hordeaceus L.</u>	Brome mou	2003
<u>Bromus sterilis L.</u>	Brome stérile	2003
<u>Bryonia dioïca Jacq.</u>	Bryone dioïque ; Navet du diable	2011
<u>Calystegia sepium (L.) R.Br.</u>	Liseron des haies	2011
<u>Campanula rapunculus L.</u>	Campanule raiponce	2003
<u>Capsella bursa-pastoris (L.) Medik.</u>	Capselle bourse-à-pasteur	2003
<u>Cardamine hirsuta L.</u>	Cardamine hérissée	2003
<u>Carex sylvatica Huds.</u>	Laîche des bois	2003
<u>Carpinus betulus L.</u>	Charme	2003
<u>Catapodium rigidum (L.) C.E.Hubb.</u>	Fétuque raide ; Pâturin rigide	2003
<u>Cerastium fontanum Baumg.</u>	Céaiste commun	2003
<u>Cerastium glomeratum Thuill.</u>	Céaiste aggloméré	2003
<u>Chaenorrhinum minus (L.) Lange</u>	Petite linaire	2003
<u>Chelidonium majus L.</u>	Grande chélidoine ; Herbe à la verrue	2011
<u>Chenopodium album L.</u>	Chénopode blanc ; Ansérine blanche	2011
<u>Chenopodium hybridum L.</u>	Chénopode hybride ; Ansérine hybride	2003
<u>Chenopodium polyspermum L.</u>	Chénopode à nombreuses graines	2003
<u>Chenopodium rubrum L.</u>	Chénopode rouge ; Ansérine rouge	1984
<u>Chenopodium vulvaria L.</u>	Chénopode fétide	1984
<u>Circaea lutetiana L.</u>	Circée de Paris	2003
<u>Cirsium arvense (L.) Scop.</u>	Cirse des champs	2011
<u>Cirsium palustre (L.) Scop.</u>	Cirse des marais	2003
<u>Cirsium vulgare (Savi) Ten.</u>	Cirse commun ; Cirse à feuilles lancéolées	2003
<u>Clematis vitalba L.</u>	Clématite des haies	2003
<u>Clinopodium vulgare L.</u>	Clinopode commun ; Calament commun	2003
<u>Convolvulus arvensis L.</u>	Liseron des champs	2011
<u>Conyza canadensis (L.) Cronquist</u>	Vergerette du Canada	2003
<u>Cornus sanguinea L.</u>	Cornouiller sanguin	2003
<u>Corylus avellana L.</u>	Noisetier ; Coudrier	2003
<u>Crataegus monogyna Jacq.</u>	Aubépine à un style ; Epine blanche	2003
<u>Crepis capillaris (L.) Wallr.</u>	Crépide capillaire	2003
<u>Crepis vesicaria L.</u>	Crépide à vésicules	2003
<u>Cruciata laevipes Opiz</u>	Gaillet croisette	2003
<u>Cucubalus baccifer L.</u>	Cucubale à baies ; Cucubale porte-baies	2003
<u>Cymbalaria muralis G.Gaertn., B.Mey. & Scherb.</u>	Cymbalaire ; Ruine de Rome	2003
<u>Dactylis glomerata L.</u>	Dactyle aggloméré	2003

<u><i>Datura stramonium</i> L.</u>	Herbe à la taupe ; Stramoine commune	2011
<u><i>Daucus carota</i> L.</u>	Carotte sauvage	2003
<u><i>Digitaria sanguinalis</i> (L.) Scop.</u>	Digitaire sanguine	2011
<u><i>Dipsacus fullonum</i> L.</u>	Cabaret des oiseaux ; Cardère à foulon	2003
<u><i>Dryopteris filix-mas</i> (L.) Schott</u>	Fougère mâle	2003
<u><i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke</u>	Fraisier d'Inde ; Fraisier de Duchesne	2003
<u><i>Echinochloa colona</i> (L.) Link</u>	Panic des cultures ; Blé du Dekkan	1984
<u><i>Echinochloa crus-galli</i> (L.) P.Beauv.</u>	Panic pied-de-coq	2011
<u><i>Epilobium tetragonum</i> L.</u>	Epilobe à quatre angles	2003
<u><i>Equisetum arvense</i> L.</u>	Prêle des champs	2011
<u><i>Erodium cicutarium</i> (L.) L'Her.</u>	Bec-de-grue à feuilles de ciguë ; Erodium à feuilles de ciguë	2003
<u><i>Euphorbia helioscopia</i> L.</u>	Euphorbe réveil-matin	2011
<u><i>Euphorbia lathyris</i> L.</u>	Euphorbe des jardins ; Euphorbe épurge	2011
<u><i>Euphorbia peplus</i> L.</u>	Euphorbe omblette ; Euphorbe des jardiniers	2011
<u><i>Fallopia convolvulus</i> (L.) A.Love</u>	Renouée faux-liseron ; Vrillée faux-liseron	2003
<u><i>Festuca arundinacea</i> Schreb.</u>	Fétuque faux-roseau	2003
<u><i>Festuca ovina</i> L.</u>	Fétuque des moutons	2003
<u><i>Festuca rubra</i> L.</u>	Fétuque rouge	2003
<u><i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim.</u>	Reine des prés ; Spirée ulmaire ; Filipendule ulmaire	2003
<u><i>Fragaria vesca</i> L.</u>	Fraisier des bois	2003
<u><i>Fraxinus excelsior</i> L.</u>	Frêne élevé	2011
<u><i>Fumaria officinalis</i> L.</u>	Fumeterre officinale	2003
<u><i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.</u>	Galinsoga cilié	2011
<u><i>Galium aparine</i> L.</u>	Gaillet gratteron	2011
<u><i>Galium mollugo</i> L.</u>	Gaillet mollugine ; Caille-lait blanc	2003
<u><i>Galium palustre</i> L.</u>	Gaillet des marais	2003
<u><i>Geranium dissectum</i> L.</u>	Géranium découpé	2011
<u><i>Geranium molle</i> L.</u>	Géranium à feuilles molles	2011
<u><i>Geranium pusillum</i> L.</u>	Géranium fluet	2003
<u><i>Geranium pyrenaicum</i> Burm.f.</u>	Géranium des Pyrénées	2003
<u><i>Geranium robertianum</i> L.</u>	Géranium herbe-à-Robert	2003
<u><i>Geum urbanum</i> L.</u>	Benoîte des villes ; Benoîte commune	2003
<u><i>Glechoma hederacea</i> L.</u>	Lierre terrestre	2011
<u><i>Gnaphalium uliginosum</i> L.</u>	Cotonnière des fanges ; Gnaphale des fanges	2003
<u><i>Hedera helix</i> L.</u>	Lierre grimpant	2011

<u><i>Heracleum sphondylium</i> L.</u>	Berce commune ; Berce sphondyle ; Patte d'ours	2011
<u><i>Holcus lanatus</i> L.</u>	Houlque laineuse	2003
<u><i>Hordeum murinum</i> L.</u>	Orge des rats ; Orge sauvage	2011
<u><i>Hypericum hirsutum</i> L.</u>	Millepertuis velu	2003
<u><i>Hypericum perforatum</i> L.</u>	Millepertuis perforé	2003
<u><i>Hypochaeris radicata</i> L.</u>	Porcelle enracinée	2003
<u><i>Inula conyza</i> DC.</u>	Inule conyze ; Inule rude ; Herbe des mouches	2003
<u><i>Iris pseudacorus</i> L.</u>	Iris faux-acore	2003
<u><i>Kickxia elatine</i> (L.) Dumort.</u>	Linaire élatine	2003
<u><i>Kickxia spuria</i> (L.) Dumort.</u>	Linaire bâtarde	2003
<u><i>Lactuca serriola</i> L.</u>	Laitue sauvage ; Laitue scariote	2003
<u><i>Lamium album</i> L.</u>	Lamier blanc ; Ortie blanche	2003
<u><i>Lamium amplexicaule</i> L.</u>	Lamier à feuilles embrassantes	2003
<u><i>Lamium purpureum</i> L.</u>	Lamier pourpre ; Ortie rouge	2011
<u><i>Lapsana communis</i> L.</u>	Lampsane commune ; Graceline	2011
<u><i>Lathyrus latifolius</i> L.</u>	Gesse à larges feuilles	2003
<u><i>Lepidium draba</i> L.</u>	Passerage drave	2003
<u><i>Lepidium squamatum</i> Forssk.</u>	Corne-de-cerf écailleuse	2003
<u><i>Leucanthemum vulgare</i> Lam.</u>	Marguerite commune	2003
<u><i>Ligustrum vulgare</i> L.</u>	Troène commun	2003
<u><i>Linaria vulgaris</i> Mill.</u>	Linaire commune	2011
<u><i>Lolium perenne</i> L.</u>	Ivraie vivace ; Ray-gras commun	2003
<u><i>Lotus corniculatus</i> L.</u>	Lotier corniculé	2003
<u><i>Lycopersicon esculentum</i> Mill.</u>	Tomate	2003
<u><i>Lycopus europaeus</i> L.</u>	Lycope d'Europe	2003
<u><i>Malva neglecta</i> Wallr.</u>	Petite mauve ; Mauve négligée	2011
<u><i>Malva sylvestris</i> L.</u>	Grande mauve ; Mauve des bois	2003
<u><i>Matricaria discoidea</i> DC.</u>	Matricaire fausse-camomille	2003
<u><i>Matricaria perforata</i> Mérat</u>	Matricaire inodore	2003
<u><i>Matricaria recutita</i> L.</u>	Matricaire camomille	2003
<u><i>Medicago arabica</i> (L.) Huds.</u>	Luzerne tachetée	2011
<u><i>Medicago lupulina</i> L.</u>	Luzerne lupuline ; Minette	2011
<u><i>Medicago minima</i> (L.) L.</u>	Luzerne naine	2003
<u><i>Medicago sativa</i> L.</u>	Luzerne cultivée	2003
<u><i>Melica uniflora</i> Retz.</u>	Mélique uniflore	2003
<u><i>Mentha suaveolens</i> Ehrh.</u>	Menthe à feuilles rondes	2003
<u><i>Mercurialis annua</i> L.</u>	Mercuriale annuelle	2011

<u>Moehringia trinervia (L.) Clairv.</u>	Sabline à trois nervures	2003
<u>Myosotis arvensis Hill</u>	Myosotis des champs	2003
<u>Onobrychis viciifolia Scop.</u>	Esparcette ; Sainfoin	2003
<u>Papaver rhoeas L.</u>	Coquelicot	2003
<u>Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch</u>	Vigne-vierge commune	2011
<u>Pastinaca sativa L.</u>	Panais cultivé	1984
<u>Picris echioides L.</u>	Picride fausse-vipérine	2011
<u>Picris hieracioides L.</u>	Picride fausse-éperviaire	2011
<u>Plantago coronopus L.</u>	Plantain corne-de-cerf ;	2003
	Pied-de-corbeau	
<u>Plantago lanceolata L.</u>	Plantain lancéolé	2011
<u>Plantago major L.</u>	Grand plantain ; Plantain	2003
	majeur	
<u>Poa annua L.</u>	Pâturin annuel	2011
<u>Poa nemoralis L.</u>	Pâturin des bois	2003
<u>Poa pratensis L.</u>	Pâturin des prés	2003
<u>Poa trivialis L.</u>	Pâturin commun	2003
<u>Polygonatum multiflorum (L.) All.</u>	Sceau-de-Salomon	2003
	multiflore	
<u>Polygonum aviculare L.</u>	Renouée des oiseaux	2011
<u>Potentilla anserina L.</u>	Potentille ansérine ;	2003
	Potentille des Oies	
<u>Potentilla reptans L.</u>	Potentille rampante ;	2011
	Quintefeuille	
<u>Prunella vulgaris L.</u>	Brunelle commune	2011
<u>Quercus robur L.</u>	Chêne pédonculé	2003
<u>Ranunculus repens L.</u>	Renoncule rampante	2003
<u>Reseda lutea L.</u>	Réséda jaune	2003
<u>Reseda luteola L.</u>	Réséda des teinturiers ;	2003
	Réséda jaunâtre	
<u>Reynoutria japonica Houtt.</u>	Renouée du Japon	2003
<u>Rubus caesius L.</u>	Rosier bleue	2003
<u>Rubus fruticosus L.</u>	Ronce commune	2003
<u>Rumex acetosa L.</u>	Oseille des prés	2003
<u>Rumex crispus L.</u>	Oseille crépue	2003
<u>Rumex obtusifolius L.</u>	Oseille à feuilles obtuses	2011
<u>Rumex sanguineus L.</u>	Oseille sanguine ; Patience	2003
	sanguine	
<u>Sagina apetala Ard.</u>	Sagine apétale	2003
<u>Sagina procumbens L.</u>	Sagine couchée	2003
<u>Salix caprea L.</u>	Saule marsault	2003
<u>Sambucus nigra L.</u>	Sureau noir	2011
<u>Scrophularia nodosa L.</u>	Scrofulaire noueuse	2003
<u>Sedum acre L.</u>	Orpin acre ; Poivre de	2003
	muraille	
<u>Senecio erucifolius L.</u>	Séneçon à feuilles de	2003
	roquette	
<u>Senecio jacobaea L.</u>	Séneçon jacobée ; Herbe	2003
	de saint-Jacques	

<u>Senecio vulgaris L.</u>	Séneçon commun	2011
<u>Setaria verticillata (L.) P.Beauv.</u>	Sétaire verticillée	2011
<u>Setaria viridis (L.) P.Beauv.</u>	Sétaire verte	2011
<u>Sherardia arvensis L.</u>	Rubéole des champs	2003
<u>Silene latifolia Poir.</u>	Compagnon blanc	2011
<u>Sinapis arvensis L.</u>	Moutarde des champs	2011
<u>Solanum nigrum L.</u>	Morelle noire	2011
<u>Solidago canadensis L.</u>	Solidage du Canada	2003
<u>Sonchus asper (L.) Hill</u>	Laiteron rude	2011
<u>Sonchus oleraceus L.</u>	Laiteron potager	2011
<u>Stachys arvensis (L.) L.</u>	Epiaire des champs	2011
<u>Stachys sylvatica L.</u>	Epiaire des bois	2003
<u>Stellaria media (L.) Vill.</u>	Mouron des oiseaux	2003
<u>Tanacetum vulgare L.</u>	Tanaisie commune	2011
<u>Taraxacum campylodes G.E.Haglund</u>	Dent de lion ; Pissenlit	2003
<u>Tilia cordata Mill.</u>	Tilleul à petites feuilles ; Tilleul des bois	2003
<u>Torilis japonica (Houtt.) DC.</u>	Torilis faux-cerfeuil	2003
<u>Tragopogon pratensis L.</u>	Salsifis des prés	2003
<u>Trifolium campestre Schreb.</u>	Trèfle des champs ; Trèfle jaune	2003
<u>Trifolium pratense L.</u>	Trèfle des prés	2011
<u>Trifolium repens L.</u>	Trèfle blanc ; Trèfle rampant	2011
<u>Tussilago farfara L.</u>	Pas-d'âne ; Tussilage	2003
<u>Ulmus minor Mill.</u>	Orme champêtre ; Petit orme	2003
<u>Urtica dioica L.</u>	Grande ortie ; Ortie dioïque	2003
<u>Valerianella locusta (L.) Laterr.</u>	Mâche potagère	2003
<u>Verbena officinalis L.</u>	Verveine officinale	2011
<u>Veronica agrestis L.</u>	Véronique agreste ; Véronique rustique	1984
<u>Veronica arvensis L.</u>	Véronique des champs	2003
<u>Veronica hederifolia L.</u>	Véronique à feuilles de lierre	2003
<u>Veronica persica Poir.</u>	Véronique de Perse	2011
<u>Vicia cracca L.</u>	Vesce à épis	2003
<u>Vicia hirsuta (L.) Gray</u>	Vesce hérissée	2003
<u>Vicia sativa L.</u>	Vesce cultivée	2003
<u>Vicia sepium L.</u>	Vesce des haies	2003
<u>Viola hirta L.</u>	Violette hérissée	2003
<u>Viola odorata L.</u>	Violette odorante	2003
<u>Viola reichenbachiana Jord. ex Boreau</u>	Violette de Reichenbach ; Violette des bois	2003
<u>Viscum album L.</u>	Gui	2003
<u>Vulpia myuros (L.) C.C.Gmel.</u>	Vulpie queue-de-rat	2003