

Département de l'Essonne

Commune de FONTAINE-la-RIVIERE

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du :

Sommaire

Le règlement : partie législative	3
Le règlement : partie réglementaire	12
Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols	24
Champ d'application, portée, contenu et principes du règlement	28
Structure du règlement des différentes zones	30
Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière	31
Règlement de la zone Ua	34
Règlement de la zone Ub	65
Règlement de la zone Uc	96
Règlement de la zone 1AU	124
Règlement de la zone A	154
Règlement de la zone N	180
Lexique du règlement	205

Le règlement : partie législative

Article L.151-8

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article L.151-9

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Article L.151-10

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières

Article L.151-11

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L.151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L.151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Article L.151-14

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Article L.151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L.151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie

Article L.151-17

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Article L.151-18

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Article L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.151-20

Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.

Article L.151-21

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Article L.151-22

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Article L.151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L.151-24

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Article L.151-25

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées.

Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Paragraphe 2 : Densité

Article L.151-26

Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.

Article L.151-27

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Article L.151-28

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article L.151-29

Les dispositions du 1° de l'article L. 151-28 ne sont pas applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 112-7.

Le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 151-43.

La majoration prévue au 4° de l'article L. 151-28 ne s'applique pas aux logements mentionnés à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

L'application du 1° de l'article L. 151-28 est exclusive de celle des 2° à 4° du même article.

L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

Article L.151-29-1

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %.

Paragraphe 3 : Stationnement

Article L.151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article L.151-31

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

Article L.151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L.151-33

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

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

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

Article L.151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L.151-35

Il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L.151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L.151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

3 - Equipements, réseaux et emplacements réservés

Article L.151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Article L.151-39

Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Article L.151-40

Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

Article L.151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Le règlement : partie réglementaire

1 - Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

Article R.151-9.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

Article R.151-10.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Article R.151-11.

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Article R.151-12.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Article R.151-13.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Article R.151-14.

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

Article R.151-15.

Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

Article R.151-16.

Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

2 - Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Article R.151-17.

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Article R.151-18.

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

Article R.151-19.

Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme intercommunal peuvent être réglementées en y appliquant l'ensemble des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30, sans y ajouter d'autres règles.

Il est alors fait renvoi à l'ensemble de ces articles en mentionnant leurs références dans le règlement de la ou des zones concernées.

Article R.151-20.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R.151-21.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article R.151-22.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R.151-23.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-24.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R.151-25.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-26.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

3 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Article R.151-27.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R.151-28.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article R.151-29.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. (Arrêté du 10 novembre 2016).

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article R.151-30.

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Article R.151-31.

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;
- 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Article R.151-32.

Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article L. 151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Article R.151-33.

Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Article R.151-34.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article R.151-35.

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Article R.151-36.

Dans les zones N, le ou les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 151-25.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article R.151-37.

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;

6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 ;

7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28.

Article R.151-38.

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

- 1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- 2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- 3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

4 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article R.151-39.

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

Article R.151-40.

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article R.151-41

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

- 1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;
- 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Article R151-42

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article L. 151-28, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 4° Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article R.151-43.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

- 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;
- 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Paragraphe 4 : Stationnement

Article R.151-44.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Article R.151-45.

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- 1° En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;
- 2° Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;
- 3° Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

Article R.151-46.

Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

5 - Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article R.151-47.

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Article R.151-48.

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :

- 1° En application du premier alinéa de l'article L. 151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;
- 2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 3° Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en application du deuxième alinéa de l'article L. 151-38 en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Article R.151-49.

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;
- 3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article R.151-50.

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu :

- 1° Les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 2° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-40, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du règlement se substituent à celles des articles L.111-1 et suivants et des articles R.111 et suivants du règlement national d'urbanisme (RNU) à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 qui demeurent applicables. Pour autant, certaines règles du PLU peuvent reprendre la formulation d'articles du PLU.

Servitudes d'utilité publique

Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU. Ces servitudes font l'objet d'une présentation dans le rapport de présentation et sont annexées dans le dossier du PLU.

Le PLU de la commune de Fontaine-la-Rivière est concerné par les 6 servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1. Servitude de protection des monuments historiques : inscription de l'église de Saint-Cyr et Sainte-Juliette
- AC2. Servitude de protection des sites pittoresques : inscription Vallée de la Juine
- I3. GRT gaz : périmètres à l'intérieur desquels ont été institués des servitudes : canalisation 150 mm, 40 bars
- I4. RTE : périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : de l'article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 ; de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; du 8 avril 1946 modifiée ; de l'article 25 du décret n° 64-481 du 23 janvier 1964
- A4. Servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux. Article 215-18 du code de l'environnement. L'Eclimont. SIARJA
- A5. Zones où ont été instituées en application de la loi n° 62-904 du 4 août 1962 et du décret n° 64-158 du 15 février 1964 les servitudes attachées aux canalisations d'eau et d'assainissement. Syndicats intercommunaux articles L.152-1, L.152-2 et R.152-15 du code rural et de la pêche maritime

Emplacements réservés

Au titre de l'article L.151-41, le règlement délimite un terrain sur lequel est institué un emplacement réservé pour la création d'un sentier piétonnier et d'un itinéraire cyclable en direction de Saint-Cyr-la-Rivière.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement institue au titre des articles L.151-38 et L.151-41 une servitude consistant à indiquer les caractéristiques de certaines voies. Cette servitude est délimitée sur les documents graphiques du règlement sous l'appellation : « Prescription de continuité bâtie ».

Archéologie préventive

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

Au titre de l'article R.111-1-4 du code de l'urbanisme, 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.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques, de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

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

La législation des installations classées pour la protection de l'environnement confère à l'Etat, par le biais de l'Inspection des Installations classées, des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation en imposant le respect de certaines dispositions techniques, de contrôle et de sanction.

→ Le règlement du PLU peut interdire certaines catégories d'ICPE mais ne peut les interdire par principe.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

Reconstruction après destruction ou démolition

Les reconstructions doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement et dès lors que le bâtiment avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, les reconstructions doivent être conformes aux dispositions du règlement du PLU.

Application du règlement aux lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance autres qu'un lotissement

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique essentiellement en référence à une unité foncière.

Dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme et le règlement du PLU s'appliquent y compris si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Le cas échéant, le stationnement doit prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides.

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

Champ d'application, portée, contenu et principes du règlement

Champ d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire communal de Fontaine-la-Rivière.

Les dispositions du règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, y compris en l'absence d'obligation d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable.

Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

Le règlement du PLU de Fontaine-la-Rivière contient exclusivement les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ainsi que la délimitation des zones.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, cette dernière exprimée par les « documents graphiques du règlement ». Seuls la partie écrite et les documents graphiques du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de compatibilité.

Certaines règles, générales ou alternatives, consistent à définir de façon qualitative un résultat à atteindre. Le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Les règles alternatives, qui n'ont pas pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, permettent une application circonstanciée de la règle générale pour tenir compte des conditions locales particulières du village de Fontaine-la-Rivière.

Les documents graphiques du règlement font apparaître :

- Les limites du territoire communal
- La délimitation des zones prévues à l'article L.151-9
- Les différents secteurs à règles spécifiques
- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés
- Le périmètre des OAP
- Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- L'identification et la localisation des éléments du patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- La délimitation des espaces et secteurs à protéger pour des motifs écologiques et contribuant à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques et de la trame verte et bleue ainsi que la délimitation des clôtures faisant l'objet de caractéristiques pour préserver ou remettre en état les continuités écologiques.

Les grands principes du règlement

Le règlement doit permettre une meilleure prise en compte des enjeux contemporains de l'urbanisme en permettant notamment davantage de souplesse et d'adaptation au contexte local et en renforçant les outils à disposition de la commune. Ainsi, le règlement du PLU vise :

- à promouvoir la qualité urbaine et paysagère de la commune ;
- à favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementaux ;
- à sortir du zoning et favoriser une meilleure cohabitation des usages ;
- à se recentrer sur les objectifs réglementaires et les enjeux locaux.

Il s'agit donc de donner de la lisibilité et de la visibilité au règlement pour en permettre une meilleure utilisation et offrir une application à la carte en fonction de chaque projet en laissant un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux.

Pour se faire, le règlement comporte d'une part, la base lexicale nationale qui clarifie la définition des principales terminologies utilisées et, d'autre part, une base lexicale spécifique plus proche des caractéristiques locales qui concerne plus singulièrement le Chapitre 2 du Titre 2 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des différents règlements de zones.

Le règlement comporte des règles générales mais également des règles alternatives pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle. Ces règles alternatives consistent à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée. D'une certaine manière, les règles alternatives peuvent se comprendre également comme des règles qualitatives au regard de la situation dans laquelle elles sont appliquées dans la mesure où elles renvoient uniquement vers une obligation de résultat sans imposer de moyen d'y parvenir. Leur rédaction vise un objectif à atteindre.

Le règlement comporte des « Précisions » qui visent donc à présenter la règle de manière précise, à apporter un éclaircissement à la règle, à éviter une interprétation erronée de la règle.

- Ces précisions, de couleur différente (bleue) de la règle dans le texte, n'ont pas de valeur réglementaire.
- Ne s'agissant pas de « Recommandations » (indiquer, désigner), les « Précisions » accompagnent la règle dans chaque section et/ou sous-section et ne font pas l'objet d'un cahier ou d'un chapitre spécifique.

Le règlement comporte également des « Rappels » qui peuvent concerner d'autres législations, règlements ou jurisprudences que le PLU doit prendre en compte.

- Ces rappels apparaissent dans le texte de couleur différente (bleue) de la règle.

Suivant les zones, le règlement peut comporter une « Recommandation » concernant les constructions dans les secteurs « Zh ».

Structure du règlement des différentes zones

Titre I Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1 : Destinations et sous-destinations

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Titre II Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Chapitre 4 : Stationnement

Titre III Equipement et réseaux

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Le règlement délimite sur les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

- 1. Sont classés en zones urbaines dites zones « U », les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Le PLU de Fontaine-la-Rivière comporte trois types de zones urbaines :

- 1.1 La zone « Ua », qui correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est assez dense, la zone se caractérisant principalement par les constructions les plus anciennes, souvent contiguës et implantées sur l'alignement et, quelquefois sur une des limites séparatives latérales.

La zone Ua comporte :

- des secteurs « zh » qui correspondent aux zones humides;
- deux secteurs « Arch » qui correspondent à des secteurs archéologiques ;
- un secteur « nfsp » qui correspond à une nécessité de fonctionnement d'un service public.

- 1.2 La zone « Ub », qui correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est relativement aéré, la zone se caractérisant principalement par des constructions à usage d'habitation, généralement implantées sur de grands terrains, en retrait de l'alignement et des limites séparatives pour la plupart d'entre elles.

La zone « Ub » comporte :

- un petit secteur « zh » qui correspond à la zone humide ;
- deux secteurs « Arch » qui correspondent à des secteurs archéologiques ;
- un secteur « nfsp » qui correspond à une nécessité de fonctionnement d'un service public (canalisation de gaz).

- 1.3 La zone « Uc » qui correspond à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui y sont implantées. Cette zone qui se caractérise par un ensemble de constructions ne répondant plus nécessairement à leur usage et à leur fonction d'origine (une auberge et ses dépendances) a pour vocation d'accueillir quelques activités économiques relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », voire « Bureau ».

2. Sont classés en zones à urbaniser dites zones « AU », quatre secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone « 1AU » correspond à quatre secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP et le règlement.

La zone « 1AU » comporte :

- deux secteurs « Arch » qui correspondent à des secteurs archéologiques ;
- un secteur « nfsp » qui correspond à une nécessité de fonctionnement d'un service public (canalisation de gaz).

3. Sont classés en zone agricole dite « zone A », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole comporte :

- des secteurs « zh » qui correspondent aux enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides ;
- un secteur « Ap » propre à la protection du paysage, assorti d'interdictions spécifiques ;
- trois secteurs « Arch » qui correspondent à des secteurs archéologiques ;
- un secteur « nfsp » où les nécessités du fonctionnement d'un service public justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation de gaz sous pression.

4. Sont classés en zone naturelle et forestière dite « zone N », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Sont autorisées en zone N :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

La zone naturelle et forestière comporte :

- des secteurs « zh » qui correspondent aux zones humides ;
- deux secteurs « Arch » qui correspondent à des secteurs archéologiques ;
- un secteur « nfsp » où les nécessités du fonctionnement d'un service public justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation de gaz sous pression.

Règlement de la zone Ua

A titre informatif

Les zones urbaines sont dites Zones « U ».

Rappel. Peuvent être classées en zones urbaines, 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.

La zone « Ua » correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est assez dense, la zone se caractérisant principalement par les constructions les plus anciennes, souvent contiguës, implantées sur les limites de référence et les limites séparatives latérales, quelquefois implantées en retrait.

Cette zone accueille toutes les destinations et sous-destinations à l'exclusion de celles mentionnées à la Section 1.1.

La zone « Ua » comporte :

- des secteurs « zh » (zone humide) qui correspondent :
- soit à des enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides de classe 2, zones dont le caractère humide ne présente pas de doute ;
- soit à des zones humides confirmées par l'étude du SIARJA ;
- deux secteurs « Arch » (archéologie) dans lesquels il convient de respecter les dispositions de l'article R.523-1 du code du patrimoine ;
- un secteur « nfsp » (nécessaire au fonctionnement des services publics) où les nécessités du fonctionnement d'un service public justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation sous pression de transport de gaz.

Titre I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations
ZONE Ua**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X (1)
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X (1)
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

(1) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Sections 1.3 et 1.4 du règlement de zone

Secteurs « ZH » : se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.12 du règlement de zone

Section 1.1 Destinations et sous-destinations interdites

Règle générale. Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

1. La destination « Exploitation agricole et forestière » est interdite.
2. Au sein de la destination « Commerce et activités de services », sont interdites les sous-destinations : « Commerces de gros » et « Cinéma ».

→ Les autres sous-destinations sont autorisées.

3. Au sein de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont interdites les sous-destinations : « Industrie », « Entrepôt » et « Centre de congrès ou d'exposition ».

→ La sous-destination « Bureau » est autorisée.

Section 1.2 Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans les sites inscrits ;
- dans les sites classés.

1.2.1 Règle générale. La pratique du camping est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2.2 Règle générale. L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite à l'exception :

- des caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

1.2.3 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1 s'ils ne sont pas destinés à permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Précision. Aux termes de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Précision. La halte de courte durée des gens du voyage est prévue sur une petite parcelle jouxtant la RD 145 proche de la limite sud-ouest du territoire communal avec la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

1.2.4 Règle générale. Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) sont interdites. Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

1.2.5 Règle générale. Les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

1.2.6 Règle générale. Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme sont interdits.

1.2.7 Règle générale. Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme sont interdites.

1.2.8 Règle générale. L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

1.2.9 Règle générale. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités sont interdits.

1.2.10 Règle générale. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont interdits.

Précision Les antennes relais sont autorisées sous conditions :

- qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un périmètre de monument historique classé ou inscrit ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un site classé ou inscrit ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation d'un élément de paysage identifié et localisé ou d'un secteur délimité au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2.11 Règle générale. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme mais sous conditions :

- qu'ils soient situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
- qu'ils soient nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol.

1.2.12 Règle générale. Dans les secteurs de zones humides « zh » délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° ou au 1/5000°, les constructions ne sont pas autorisées.

Sont interdits dans les zones humides :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements ;
- L'assèchement, le remblaiement ou le comblement ;
- Les dépôts divers ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- L'imperméabilisation des sols.

Rappel. Les constructions ou travaux en zone humide (même en milieu urbain) sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de la zone humide impactée est supérieure à 1 000 m² et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 hectare.

Recommandation. Il est préconisé de faire réaliser une étude de sol pour tout projet de construction dans les secteurs concernés par les enveloppes d'alerte de zones humides, notamment pour les ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine.

1.2.13 Règle générale. Dans les secteurs « Arch », sont interdites les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques si elles ne sont pas entreprises dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Section 1.3 Types d'activités interdites

Règle générale. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont interdites dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

Section 1.4 Types d'activités soumises à des conditions particulières

1.4.1 Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations non classées et celles éventuellement réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Rappel. Dans le secteur « nfsp » concernant la canalisation de gaz sous pression, le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer des travaux.

Section 1.5 Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

2.1.1 Règle générale. Le cas échéant, le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

- Dans ces secteurs, la proportion de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher doit être au moins égale à 50% du nombre de logements, proportion qui peut être arrondie par défaut à l'unité inférieure.

Précision. Cette délimitation éventuelle s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur de la zone et/ou de l'OAP concernée.

2.1.2 Règle générale. Le cas échéant, le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la catégorie « logement social » au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- Dans ces secteurs, le pourcentage de logements sociaux de chaque programme de logements est fixé à 15% du nombre de logements, pourcentage qui peut être arrondi par défaut à l'unité inférieure avec un minimum de 1 unité par programme.

Précision. Cette délimitation éventuelle s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur de la zone et/ou de l'OAP concernée

Section 2.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Règle générale. Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

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

Règle générale. Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1. Volumétrie et implantation des constructions

Section 1.1 Volumétrie des constructions

1.1.1 Règle générale. Les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1.2 Règles maximales d'emprise au sol

Règle générale. Hormis le respect des dispositions du titre II, Chapitre 3, section 3.3, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.1.3 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.1.3.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 10,00 mètres au faîtage.

1.1.3.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

→ L'augmentation sous-conditions ci-dessus de la hauteur maximale des constructions ne concerne pas les bâtiments à toitures terrasses dont la hauteur maximale reste fixée à 3,50 mètres.

1.1.4 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.1.5 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

Section 1.2 Implantation des bâtiments

1.2.1 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « zones d'emprise des constructions » et les « marges de recul obligatoire de profondeur minimale » délimitées sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

1.2.2 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

1.2.2.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Les bâtiments secondaires ou « arrière » doivent être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue.

1.2.2.2 Règle générale. Le respect des prescriptions de continuité bâtie valant servitude consistant à indiquer les caractéristiques des voies pour préserver la morphologie du tissu urbain en fonction des objectifs de continuité visuelles, urbaines et paysagères attendues, délimitées sur le document graphique du règlement au titre des articles L.151-38 et L.151-41 est obligatoire. Le respect de la continuité bâtie peut s'exprimer :

- soit par une implantation des constructions à l'alignement ;
- soit par une implantation en retrait de l'alignement sous réserve de préserver le mur de clôture existant hormis les dispositions du §2.6.4 de la Section 2.6 du Chapitre 2 du présent Titre qui autorise la création d'accès au terrain.

1.2.2.3 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de l'alignement, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à l'alignement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.

1.2.2.4 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre sous condition:

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limites de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.2.3.1 Règle générale. Dans une bande de 25,00 mètres à compter de l'alignement, les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 8,00 mètres. Toutefois, si la façade concernée faisant face à la limite séparative est dite aveugle ou ne comporte que des jours tels que définis par les articles 676 (caractéristiques) et 677 (localisation) du code civil, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative peut être moindre sans être inférieure à 4,00 mètres.

Précision. Un jour est une ouverture dans la paroi qui apporte de la lumière dans un local sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.

Précision. Une baie est une ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local.

1.2.3.2 Règle alternative. Sous condition que la façade concernée par rapport à la limite séparative ne comporte pas de baies, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées en retrait à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur de la construction nouvelle ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées sur une limite séparative sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3.3 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement, l'implantation des bâtiments sur les limites séparatives est interdite. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 8,00 mètres. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments dont la hauteur maximale ne dépasse pas 2,50 mètres et/ou leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² qui peuvent être implantés en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 2,00 mètres de celles-ci.

1.2.4 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.2.4.1 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes dont la distance à un autre bâtiment quel qu'il soit n'est pas réglementée, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres les uns des autres.

1.2.4.2 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre sous condition:

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Règle générale. Les constructions neuves qui ne s'inscrivent pas dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels parce qu'elles sont destinées à être implantées en retrait des voies, ou parce qu'elles se situent en second rang, peuvent privilégier des formes contemporaines pour favoriser de nouvelles typologies de logements.

Précision. Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude ou de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité. Toute imitation servile d'un modèle, y compris celle d'une construction possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques architecturales, est interdite.

Précision. Les constructions neuves peuvent privilégier la singularité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

2.1.2 Règle générale. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés sous condition de respecter la règle de hauteur.

Section 2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. 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.

2.2.1 Règle générale. Les constructions doivent entretenir dans l'espace un rapport de continuité avec les autres constructions et veiller, le cas échéant, au maintien et à la mise en valeur des enchaînements et des contigüités.

Précision. Lorsqu'elles existent et sont repérées au document graphique du règlement au 1/2000° les prescriptions de continuité doivent être respectées lors de tout projet, soit par la construction elle-même soit par la clôture dans les conditions de la sous-section 2.2.3 ci-après.

2.2.2 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif de cet ensemble.

Précision. Un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à la proportion des différents éléments.

2.2.3 Règle générale. Toute construction neuve doit veiller à :

- l'organisation des divers éléments constitutifs de l'ouvrage ;
- la disposition des différentes parties des bâtiments ;
- la manière dont sont distribuées ces parties ;
- la relation de tout élément avec un autre ou avec d'autres ;
- la forme parallélépipédique surmontée d'un toit de préférence à deux pans ;
- l'horizontalité, prépondérance des lignes horizontales ;
- la verticalité, perpendiculaire à un plan horizontal.

Précision. La masse doit être perçue comme une unité. La structure doit être conçue comme un ensemble organisé de rapports, comme un système de relations.

Précision. Un rapport est un lien, une relation qui doit exister entre plusieurs éléments de l'ouvrage.

2.2.4 Règle générale. Toute construction neuve doit prendre en compte la notion de rapport de grandeur entre deux ou plusieurs bâtiments, entre les parties d'un même bâtiment et le bâtiment lui-même et la notion de proportion qui exprime la combinaison des différents rapports ci-dessus, la relation entre deux ou plusieurs bâtiments, leur rapport de convenance.

Précision. Toute construction neuve doit répondre à une volonté de composition et notamment par la mise en valeur des lignes de forces et des axes. Les constructions doivent témoigner d'une volonté de prise en compte de la notion de rythme (distribution appropriée des vides et des pleins, répétition éventuelle d'un motif ornemental, etc.). Le cas échéant, il convient de veiller à ce que la multiplicité, la diversité et la complexité ne conduisent à la complication.

2.2.5 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faîtage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.6 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter d'altérer l'essence de la construction, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

2.2.7 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « constructions d'intérêt architectural » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité délimitées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Précision. Les ornements sont autorisés sous réserve qu'ils s'ajoutent à la construction pour l'embellir ou lui donner un certain caractère.

2.3.4 Règle générale. Lorsqu'elles sont situées dans la construction, les fermetures des aires de stationnement doivent être positionnées dans l'alignement du nu général de la façade concernée.

2.3.5 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont interdits.

2.3.6 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être, d'un point de vue visuel, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.7 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.3.8 Règle générale. Les différentes couleurs doivent obéir à une grammaire. Toute disparité, défaut d'harmonie, dissemblance choquante est interdite.

Précision. Les couleurs s'appellent ou se repoussent. Leur équilibre justifie que les dominantes ne restent pas isolées et trouvent des rappels.

Section 2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit compris entre 35° et 45° de pente par rapport à l'horizontale, à l'exception de certains éléments tels les lucarnes qui peuvent avoir des pentes différentes.

Précision. Les matériaux de couverture doivent privilégier :

- en priorité, les éléments modulaires de type tuiles de terre cuite, notamment de petit moule ou format ;
- éventuellement, et notamment pour tenir compte de certaines pentes faibles des couvertures, les matériaux en feuille de type zinc ou cuivre ;
- exceptionnellement les bacs aciers ou aluminium peints, en remplacement d'une couverture existante de même matériau.

Précision. Les gouttières, chéneaux et descentes de pluviales doivent être de préférence en cuivre, zinc ou inox plombé accompagnés ou non de dauphins en fonte. Le recours au PVC ou à l'aluminium doit rester exceptionnel.

2.4.4 Règle générale. Les ouvrages d'architecture décoratifs (souches de cheminées particulières, poteries, mosaïques, etc.) peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures des constructions avoisinantes.

2.4.5 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être soit plantées, soit végétalisées, soit recouvertes.

Précision. Soit « plantées » (toitures dites « vertes » à végétation intensive de type plantes horticoles utilisées dans les espaces verts au sol : annuelles ou bisannuelles, vivaces, graminées y compris gazon, grimpantes, retombantes, ligneux...)

Précision. Soit « végétalisées » (toiture à végétation extensive de type plantes horticoles sauvages, aux variétés très limitées : succulentes, mousses, vivaces sauvages, graminées... ou à végétation semi-intensive de type plantes horticoles ou sauvages, aux variétés limitées : annuelles, vivaces, graminées, ligneux tapissants...).

Précision. Soit « recouvertes » par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.6 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.7 Règle générale. Les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.8 Règle générale. Eu égard à leur visibilité depuis l'espace public et à leur impact dans le paysage urbain, les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) doivent être, sauf impossibilité technique, positionnés côté jardin ou côté intérieur de la propriété, en bas de la toiture, de préférence avec des pentes faibles, et peu visibles mais compatibles avec leur rendement optimal.

Précision. La pose de ces panneaux est à privilégier sur des bâtiments annexes plutôt que sur le volume principal de l'espace construit.

2.4.9 Règle générale. Les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie par rapport au plan de toiture.

2.4.10 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue ou partie de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long de l'alignement et identifiées et localisées au document graphique du règlement au 1/2000° comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles à l'alignement doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut. La hauteur maximale du mur, à l'exception des poteaux, ne peut excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Les murs de pierres existants doivent être entretenus et, le cas échéant si leur état le commande, rejointoyés par un mortier à la couleur de la pierre ou d'un ton légèrement plus clair.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment...) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité délimitée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes à la sous-section 3.6.1 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

Section 2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ouvrages et espaces bâtis

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, unité ou ensemble bâtis, murs, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétiques qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.6.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « éléments d'architecture à conserver » repérés par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

2.6.4 Règle générale. Le cas échéant, la démolition partielle, pour la création d'un accès, d'un mur de clôture identifié et délimité sur un document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est limitée à un linéaire de 3,50 mètres.

Section 2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Les constructions neuves à destination d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000^e, les constructions neuves doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Précision. Cette délimitation s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte, le cas échéant, à l'ensemble des secteurs concernés.

Section 2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale ou à énergie positive

Pour bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité (de 20% maximum, ou 30% si considérées à énergie positive) prévu au 3^o de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% ou 30% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions et à l'emprise au sol. Pour autant, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

Section 2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Chapitre 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section 3.1 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : espaces libres et végétaux

Règle générale. Les éléments de paysage, espaces libres, végétaux, etc., identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès au terrain ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (espèce ou essence, taille, etc.).

Section 3.2 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose pour les opérations de construction nouvelle une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,4. Les différents types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

Section 3.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

3.3.1 Règle générale. Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain d'une opération de construction nouvelle et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 30% de la superficie du terrain.

3.3.2 Règle générale. Le cas échéant, le respect des largeurs des « bandes boisées champêtres d'épaisseur minimale » délimitées sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

3.3.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « cours à préserver » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 3.4 Règles nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Précision. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement définit des prescriptions de nature à préserver des secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

3.4.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

a) Les espaces boisés.

Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » sur le fondement de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Peuvent toutefois être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

b) Les secteurs de concentration de mares et de mouillères et les mares isolées

Dans les secteurs de concentration de mares et de mouillères et concernant les mares isolées délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits :

- toute destruction de ces espaces du fait notamment d'une urbanisation, d'un assèchement, d'un comblement, de dépôt de déchets ;
- tout fractionnement de ces espaces susceptibles de générer un éclatement des populations d'amphibiens voire une augmentation de leur mortalité par écrasement.

c) La zone à dominante humide du SDAGE (Orientation 22 du SDAGE)

Continuum de la sous-trame bleue, la zone humide du SDAGE associe le cours d'eau, les plans d'eau et la zone humide elle-même. Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de porter atteinte aux continuités naturelles favorables à de multiples espèces aquatiques et rivulaires des milieux herbacés ;
- de procéder à une artificialisation des berges et des espaces mitoyens pouvant générer une forte baisse de la perméabilité des milieux et de leur attractivité pour la faune ;
- d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes, notamment les exhaussements, les affouillements ou remblaiement de terrains.

d) Les secteurs du site Natura 2000

Dans les secteurs du site Natura 2000 délimités sur les documents graphiques du règlement comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des pelouses calcicoles;
- aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction et/ou installation d'abris ;
- aucun poste d'agrainage pour le gibier ;
- aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

e) Les ZNIEFF de type I

Dans les secteurs de ZNIEFF délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation de boisements ou de pelouses calcicoles ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction autorisée ;
- en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, des chemins ruraux, des chemins d'accès privés, aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

f) Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être préservés. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.4.2 Règle générale. Les corridors écologiques

Dans les corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de compromettre les connexions entre des réservoirs de biodiversité ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur déplacement ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur cycle de vie.

a) Les corridors écologiques à fonctionnalité réduite des milieux calcaires, fonctionnels des prairies, friches, dépendances vertes et cours d'eau y compris intermittents

Ne pouvant être empruntés que par une partie des espèces, généralement les moins exigeantes ou à dispersion aérienne, ces corridors sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ces corridors sont interdits tout (e) construction, travaux, installation et aménagement susceptible:

- d'augmenter l'altération de leur fonctionnalité ;
- de générer un morcellement extrême des milieux ou une artificialisation du caractère de certains habitats.

b) Les trames herbacées des chemins ruraux

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être maintenues et entretenues. Elles peuvent donc être fauchées.

c) Les bermes d'infrastructures routières

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long des routes, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation, qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles, concerne les trames herbacées situées sur les côtés de la route. Ces trames herbacées doivent être maintenues et entretenues et néanmoins. Elles peuvent donc être fauchées.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d) Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés représentées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégées. A cet effet, en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Section 3.5 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Règle générale. Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions du Titre III, Chapitre 2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

Rappel. La réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet et figurant par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 3.6 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.6.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A ces fins, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.6.2 Règle générale. Clôtures existantes

Non réglementé.

Chapitre 4. Stationnement

Section 4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- a) Destination « habitation » : 2 places pour chaque logement jusqu'à 150 m² de surface de plancher, 3 places au-delà de 150 m² de surface de plancher pour chaque logement.
- b) Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 2° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3 du code du commerce ;

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,50 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

Section 4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « commerce et activités de service » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Titre III. Equipement et réseaux

Chapitre 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Section 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.1.5 Règle générale. Le cas échéant, le respect des principes « d'accès unique à privilégier » ou « d'alternative à l'accès unique et du nombre d'accès » symbolisés sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de rénovation de bâtiments existants sauf impossibilités spatiales, techniques ou fonctionnelles manifestes.

Chapitre 2. Desserte par les réseaux

Section 2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable.

Rappel. Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

a) Eaux pluviales

2.1.2.1 Règle générale. Les eaux pluviales ne doivent être dirigées en aucun cas vers le dispositif d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'assainissement non collectif.

2.1.2.2 Règle générale. Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Rappel. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

b) Eaux usées domestiques

2.1.2.3 Règle générale. Les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 sont obligatoires.

Précision. Les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Précision. On entend par « charge brute de pollution organique » le poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes de l'année.

2.1.2.4 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique. Le cas échéant, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.

2.1.2.5 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

2.1.2.6 Règle générale. Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance.

2.1.2.7 Règle générale. L'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées domestiques. Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Précision. Les eaux usées domestiques sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et des eaux vannes (urines et matières fécales).

2.1.2.8 Règle générale. Outre les eaux pluviales, sont notamment interdits dans les dispositifs d'assainissement non collectif les déversements de gaz inflammables ou toxiques, d'ordures ménagères, d'huiles usagées, d'hydrocarbures et de dérivés halogènes, d'acides, de cyanures, de sulfures et produits radioactifs, d'eaux de pompes à chaleur, d'eaux de piscine et de vide-cave, toute substance, tout corps solide ou non susceptible de polluer ou de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du dispositif.

2.1.2.9 Règle générale. Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter.

2.1.2.10 Règle générale. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

Section 2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Rappel. La réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des bâtiments annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone Ub

A titre informatif

Les zones urbaines sont dites Zones « U ».

Rappel. Peuvent être classées en zones urbaines, 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.

La zone « Ub » correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est relativement aéré, la zone se caractérisant principalement par des constructions à usage d'habitation, généralement implantées sur de grands terrains, en retrait des limites de référence et des limites séparatives.

Cette zone accueille toutes les destinations et sous-destinations à l'exclusion de celles mentionnées à la Section 1.1 du Chapitre 1 du Titre I.

La zone « Ub » comporte :

- un petit secteur « zh » de zone humide de classe 2 : zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et des secteurs des zones humides confirmées par l'étude du SIARJA ;
- deux secteurs « Arch » (archéologie) dans lesquels il convient de respecter les dispositions de l'article R.523-1 du code du patrimoine ;
- un secteur « nfsp » où les « nécessités du fonctionnement d'un service public » justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation sous pression de transport de gaz.

Titre I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations
ZONE Ub**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X (1)
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles		X (1)	
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

(1) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Sections 1.3 et 1.4 du règlement de zone

Secteurs « ZH » : Se reporter au Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.12 du règlement de zone

Secteurs « ARCH » : Se reporter au Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.13 du règlement de zone

Section 1.1 Destinations et sous-destinations interdites

Règle générale. Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

1. La destination « Exploitation agricole et forestière » est interdite.
2. Au sein de la destination « Commerce et activités de services », sont interdites les sous-destinations : « Commerces de gros » et « Cinéma ».

→ Les autres sous-destinations sont autorisées.

3. Au sein de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont interdites les sous-destinations : « Industrie », « Entrepôt » et « Centre de congrès ou d'exposition ».

→ La sous-destination « Bureau » est autorisée.

Section 1.2 Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans les sites inscrits ;
- dans les sites classés.

1.2.1 Règle générale. La pratique du camping est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2.2 Règle générale. L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite à l'exception :

- des caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

1.2.3 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1 s'ils ne sont pas destinés à permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Précision. Aux termes de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Précision. La halte de courte durée des gens du voyage est prévue sur une petite parcelle jouxtant la RD 145 proche de la limite sud-ouest du territoire communal avec la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

1.2.4 Règle générale. Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) sont interdites. Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

1.2.5 Règle générale. Les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

1.2.6 Règle générale. Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme sont interdits.

1.2.7 Règle générale. Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme sont interdites.

1.2.8 Règle générale. L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

1.2.9 Règle générale. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités sont interdits.

1.2.10 Règle générale. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Précision. Les antennes relais sont autorisées sous conditions :

- qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un périmètre de monument historique classé ou inscrit ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un site classé ou inscrit ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation d'un élément de paysage identifié et localisé ou d'un secteur délimité au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2.11 Règle générale. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme mais sous conditions :

- qu'ils soient situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
- qu'ils soient nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol.

1.2.12 Règle générale. Dans les secteurs de zones humides « zh » délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e ou au 1/5000^e, les constructions ne sont pas autorisées.

Sont interdits dans les zones humides :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements ;
- L'assèchement, le remblaiement ou le comblement ;
- Les dépôts divers ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- L'imperméabilisation des sols.

Rappel. Les constructions ou travaux en zone humide (même en milieu urbain) sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de la zone humide impactée est supérieure à 1 000 m² et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 hectare.

Recommandation. Il est préconisé de faire réaliser une étude de sol pour tout projet de construction dans les secteurs concernés par les enveloppes d'alerte de zones humides, notamment pour les ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine.

1.2.13 Dans les secteurs « Arch », sont interdites les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques si elles ne sont pas entreprises dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Section 1.3 Types d'activités interdites

Règle générale. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont interdites dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

Section 1.4 Types d'activités soumises à des conditions particulières

1.4.1 Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations non classées et celles éventuellement réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Rappel. Dans le secteur « nfsp » concernant la canalisation de gaz sous pression, le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer des travaux.

Section 1.5 Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

2.1.1 Règle générale. Le cas échéant, le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

- Dans ces secteurs, la proportion de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher doit être au moins égale à 50% du nombre de logements, proportion qui peut être arrondie par défaut à l'unité inférieure.

Précision. Cette délimitation éventuelle s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur de la zone et/ou de l'OAP concernée.

2.1.2 Règle générale. Le cas échéant, le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la catégorie « logement social » au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- Dans ces secteurs, le pourcentage de logements sociaux de chaque programme de logements est fixé à 15% du nombre de logements, pourcentage qui peut être arrondi par défaut à l'unité inférieure avec un minimum de 1 unité par programme.

Précision. Cette délimitation éventuelle s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur de la zone et/ou de l'OAP concernée.

Section 2.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Règle générale. Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

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

Règle générale. Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1. Volumétrie et implantation des constructions

Section 1.1 Volumétrie des constructions

1.1.1 Règle générale. D'une manière générale, les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1.2 Règles maximales d'emprise au sol

Règle générale. Hormis le respect des dispositions du Titre II, Chapitre 3, Section 3.3, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.1.3 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.1.3.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 9,00 mètres au faîtage.

1.1.3.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

→ L'augmentation sous-conditions ci-dessus de la hauteur maximale des constructions ne concerne pas les bâtiments à toitures terrasses dont la hauteur maximale reste fixée à 3,50 mètres.

1.1.4 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.1.5 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

Section 1.2 Implantation des bâtiments

1.2.1 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « zones d'emprise des constructions » et les « marges de recul obligatoire de profondeur minimale » délimitées sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

1.2.2 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

1.2.2.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être édifiés en retrait de l'alignement. Les bâtiments secondaires ou « arrière » doivent être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue.

1.2.2.2 Règle générale. Le respect des prescriptions de continuité bâtie valant servitude consistant à indiquer les caractéristiques des voies en fonction des objectifs de continuité visuelles, urbaines et paysagères attendues, délimitées sur le document graphique du règlement au titre des articles L.151-38 et L.151-41, est obligatoire. Le respect de la continuité bâtie peut s'exprimer :

- soit par une implantation des constructions sur l'alignement ;
- soit par une implantation en retrait de l'alignement sous réserve de préserver le mur de clôture existant hormis les dispositions de la sous-section 2.6.4 de la Section 2.6 du Chapitre 2 du présent Titre qui autorise la création d'accès au terrain.

1.2.2.3 Règle générale. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à l'alignement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.

1.2.2.4 Règle alternative. Exceptionnellement, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limites de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.2.3.1 Règle générale. Dans une bande de 25,00 mètres à compter de l'alignement, les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 8,00 mètres. Toutefois, si la façade concernée faisant face à la limite séparative est dite aveugle ou ne comporte que des jours tels que définis par les articles 676 (caractéristiques) et 677 (localisation) du code civil, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative peut être moindre sans être inférieure à 4,00 mètres.

Précision. Un jour est une ouverture dans la paroi qui apporte de la lumière dans un local sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.

Précision. Une baie est une ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local.

1.2.3.2 Règle alternative. Sous condition que la façade concernée par rapport à la limite séparative ne comporte pas de baies, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées sur une limite séparative sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3.3 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement, l'implantation des bâtiments sur les limites séparatives est interdite. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 8,00 mètres. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments dont la hauteur maximale ne dépasse pas 2,50 mètres et/ou leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² qui peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci à une distance minimum de 2,00 mètres.

1.2.4 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.2.4.1 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes dont la distance à un autre bâtiment quel qu'il soit n'est pas réglementée, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres les uns des autres.

1.2.4.2 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- Lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Règle générale. Les constructions neuves qui ne s'inscrivent pas dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels parce qu'elles sont destinées à être implantées en retrait des voies, ou parce qu'elles se situent en second rang, peuvent privilégier des formes contemporaines pour favoriser de nouvelles typologies de logements.

Précision. Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude ou de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité. Toute imitation servile d'un modèle, y compris celle d'une construction possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques architecturales, est interdite.

Précision. Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

2.1.2 Règle générale. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés sous condition de respecter la règle de hauteur.

Section 2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. 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.

2.2.1 Règle générale. Les constructions doivent entretenir dans l'espace un rapport de continuité avec les autres constructions et veiller, le cas échéant, au maintien et à la mise en valeur des enchaînements et des contiguïtés.

Précision. Lorsqu'elles existent et sont repérées au document graphique du règlement au 1/2000° les prescriptions de continuité doivent être respectées lors de tout projet, soit par la construction elle-même soit par la clôture dans les conditions de la sous-section 2.2.3 ci-après.

2.2.2 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif de cet ensemble.

Précision. Un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à la proportion des différents éléments.

2.2.3 Règle générale. Toute construction neuve doit veiller à :

- l'organisation des divers éléments constitutifs de l'ouvrage ;
- la disposition des différentes parties des bâtiments ;
- la manière dont sont distribuées ces parties ;
- la relation de tout élément avec un autre ou avec d'autres ;
- la forme parallélépipédique surmontée d'un toit de préférence à deux pans ;
- l'horizontalité, prépondérance des lignes horizontales ;
- la verticalité, perpendiculaire à un plan horizontal.

Précision. La masse doit être perçue comme une unité. La structure doit être conçue comme un ensemble organisé de rapports, comme un système de relations.

Précision. Un rapport est un lien, une relation qui doit exister entre plusieurs éléments de l'ouvrage.

2.2.4 Règle générale. Toute construction neuve doit prendre en compte la notion de rapport de grandeur entre deux ou plusieurs bâtiments, entre les parties d'un même bâtiment et le bâtiment lui-même et la notion de proportion qui exprime la combinaison des différents rapports ci-dessus, la relation entre deux ou plusieurs bâtiments, leur rapport de convenance.

Précision. Toute construction neuve doit répondre à une volonté de composition et notamment par la mise en valeur des lignes de forces et des axes. Les constructions doivent témoigner d'une volonté de prise en compte de la notion de rythme (distribution appropriée des vides et des pleins, répétition éventuelle d'un motif ornemental, etc.). Le cas échéant, il convient de veiller à ce que la multiplicité, la diversité et la complexité ne conduisent à la complication.

2.2.5 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faîtage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.6 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter toute altération de l'essence de la construction, de sa nature, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

2.2.7 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « constructions d'intérêt architectural » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000°, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Précision. Les ornements sont autorisés sous réserve qu'ils s'ajoutent à la construction pour l'embellir ou lui donner un certain caractère.

2.3.4 Règle générale. Lorsqu'elles sont situées dans la construction, les fermetures des aires de stationnement doivent être positionnées dans l'alignement du nu général de la façade concernée.

2.3.5 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.6 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être, d'un point de vue visuel, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.7 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.3.8 Règle générale. Les différentes couleurs doivent obéir à une grammaire. Toute disparité, défaut d'harmonie, dissemblance choquante est interdite.

Précision. Les couleurs s'appellent ou se repoussent. Leur équilibre justifie que les dominantes ne restent pas isolées et trouvent des rappels.

Section 2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit compris entre 35° et 45° de pente par rapport à l'horizontale, à l'exception de certains éléments tels les lucarnes qui peuvent avoir des pentes différentes.

Précision. Les matériaux de couverture doivent privilégier :

- en priorité, les éléments modulaires de type tuiles de terre cuite, notamment de petit moule ou format ;
- éventuellement, et notamment pour tenir compte de certaines pentes faibles des couvertures, les matériaux en feuille de type zinc ou cuivre ;
- exceptionnellement les bacs aciers ou aluminium peints, en remplacement d'une couverture existante de même matériau.

Précision. Les gouttières, chéneaux et descentes de pluviales doivent être de préférence en cuivre, zinc ou inox plombé accompagnés ou non de dauphins en fonte. Le recours au PVC ou à l'aluminium doit rester exceptionnel.

2.4.4 Règle générale. Les ouvrages d'architecture décoratifs (souches de cheminées particulières, poteries, mosaïques, etc.) peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures des constructions avoisinantes.

2.4.5 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être soit plantées, soit végétalisées, soit recouvertes.

Précision. Soit « plantées » (toitures dites « vertes » à végétation intensive de type plantes horticoles utilisées dans les espaces verts au sol : annuelles ou bisannuelles, vivaces, graminées y compris gazon, grimpantes, retombantes, ligneux...)

Précision. Soit « végétalisées » (toiture à végétation extensive de type plantes horticoles sauvages, aux variétés très limitées : succulentes, mousses, vivaces sauvages, graminées... ou à végétation semi-intensive de type plantes horticoles ou sauvages, aux variétés limitées : annuelles, vivaces, graminées, ligneux tapissants...).

Précision. Soit « recouvertes » par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.6 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.7 Règle générale. Les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.8 Règle générale. Eu égard à leur visibilité depuis l'espace public et à leur impact dans le paysage urbain, les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) doivent être, sauf impossibilité technique, positionnés côté jardin ou côté intérieur de la propriété, en bas de la toiture, de préférence avec des pentes faibles, et peu visibles mais compatibles avec leur rendement optimal.

Précision. La pose de ces panneaux est à privilégier sur des bâtiments annexes plutôt que sur le volume principal de l'espace construit.

2.4.9 Règle générale. Les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie par rapport au plan de toiture.

2.4.10 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue ou partie de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long de l'alignement et repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles à l'alignement doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut. La hauteur maximale du mur, à l'exception des poteaux, ne peut excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Le cas échéant, les murs de pierres existants doivent être entretenus et, si leur état le commande, rejointoyés par un mortier à la couleur de la pierre ou d'un ton légèrement plus clair.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes à la sous-section 3.6.1 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

Section 2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ouvrages et espaces bâtis

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, unité ou ensemble bâtis, murs, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétiques qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.6.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « éléments d'architecture à conserver » repérés par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

2.6.4 Règle générale. Le cas échéant, la démolition partielle, pour la création d'un accès, d'un mur de clôture identifié et délimité sur un document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est limitée à un linéaire de 3,50 mètres.

Section 2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Les constructions neuves à destination d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Section 2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale ou à énergie positive

Pour bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité (de 20% maximum, ou 30% si considérées à énergie positive) prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% ou 30% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions et à l'emprise au sol. Pour autant, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

Section 2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé. Sans objet dans la zone considérée.

Chapitre 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section 3.1 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : espaces libres et végétaux

Règle générale. Les éléments de paysage, espaces libres, végétaux, etc., identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès au terrain ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (espèce ou essence, taille, etc.).

Section 3.2 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose pour les opérations de construction nouvelle une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,6. Les différents types de types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

Section 3.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

3.3.1 Règle générale. Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain d'une opération de construction nouvelle et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

3.3.2 Règle générale. Le cas échéant, le respect des largeurs des « bandes boisées champêtres d'épaisseur minimale » délimitées sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

3.3.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « cours à préserver » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 3.4 Règles nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Précision. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement définit des prescriptions de nature à préserver des secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

3.4.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

a) Les espaces boisés.

Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » sur le fondement de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Peuvent toutefois être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

b) Les secteurs de concentration de mares et de mouillères et les mares isolées

Dans les secteurs de concentration de mares et de mouillères et concernant les mares isolées délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées de moins de 1 000 mètres, sont interdits :

- toute destruction de ces espaces du fait notamment d'une urbanisation, d'un assèchement, d'un comblement, de dépôt de déchets ;
- tout fractionnement de ces espaces susceptibles de générer un éclatement des populations d'amphibiens voire une augmentation de leur mortalité par écrasement.

c) La zone à dominante humide du SDAGE (Orientation 22 du SDAGE)

Continuum de la sous-trame bleue, la zone humide du SDAGE associe le cours d'eau, les plans d'eau et la zone humide elle-même. Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de porter atteinte aux continuités naturelles favorables à de multiples espèces aquatiques et rivulaires des milieux herbacés ;
- de procéder à une artificialisation des berges et des espaces mitoyens pouvant générer une forte baisse de la perméabilité des milieux et de leur attractivité pour la faune ;
- d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes, notamment les exhaussements, les affouillements ou remblaiement de terrains.

d) Les secteurs du site Natura 2000

Dans les secteurs du site Natura 2000 délimités sur les documents graphiques du règlement comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des pelouses calcicoles ;
- aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction et/ou installation d'abris ;
- aucun poste d'agrainage pour le gibier ;
- aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

e) Les ZNIEFF de type I

Dans les secteurs de ZNIEFF délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction autorisée ;
- en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, des chemins ruraux, des chemins d'accès privés, aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

f) Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être préservés. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.4.2 Règle générale. Les corridors écologiques

Dans les corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de compromettre les connexions entre des réservoirs de biodiversité ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur déplacement ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur cycle de vie.

a) Les corridors écologiques à fonctionnalité réduite des milieux calcaires, fonctionnels des prairies, friches, dépendances vertes et des cours d'eau y compris intermittents

Ne pouvant être empruntés que par une partie des espèces, généralement les moins exigeantes ou à dispersion aérienne, ces corridors sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ces corridors sont interdits tout (e) construction, travaux, installation et aménagement susceptible:

- d'augmenter l'altération de leur fonctionnalité ;
- de générer un morcellement extrême des milieux ou une artificialisation du caractère de certains habitats.

b) Les trames herbacées des chemins ruraux

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être maintenues et entretenues. Elles peuvent donc être fauchées.

c) Les bermes d'infrastructures routières

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long des routes, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation, qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles, concerne les trames herbacées situées sur les côtés de la route. Ces trames herbacées doivent être maintenues et entretenues et néanmoins. Elles peuvent donc être fauchées.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d) Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés représentées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégées. A cet effet, en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Section 3.5 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Règle générale. Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions du Titre III, Chapitre 2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

Rappel. La réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 3.6 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.6.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A ces fins, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.6.2 Règle générale. Clôtures existantes

Non réglementé.

Chapitre 4. Stationnement

Section 4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- a) Destination « habitation » : 2 places pour chaque logement jusqu'à 150 m² de surface de plancher, 3 places au-delà de 150 m² de surface de plancher pour chaque logement.
- b) Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 2° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés

- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3 du code du commerce

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,50 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

Section 4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « commerce et activités de service » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Titre III. Equipement et réseaux

Chapitre 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Section 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50,00 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.1.5 Règle générale. Le cas échéant, le respect des principes « d'accès unique à privilégier » ou « d'alternative à l'accès unique et du nombre d'accès » symbolisés sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de rénovation de bâtiments existants sauf impossibilités spatiales, techniques ou fonctionnelles manifestes.

Chapitre 2. Desserte par les réseaux

Section 2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable.

Rappel. Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

a) Eaux pluviales

2.1.2.1 Règle générale. Les eaux pluviales ne doivent être dirigées en aucun cas vers le dispositif d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'assainissement non collectif.

2.1.2.2 Règle générale. Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement s'il existe à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Rappel. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

b) Eaux usées domestiques

2.1.2.3 Règle générale. Les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 sont obligatoires.

Précision. Les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Précision. On entend par « charge brute de pollution organique » le poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes de l'année.

2.1.2.4 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique. Le cas échéant, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.

2.1.2.5 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

2.1.2.6 Règle générale. Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance.

2.1.2.7 Règle générale. L'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées domestiques. Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Précision. Les eaux usées domestiques sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et des eaux vannes (urines et matières fécales).

2.1.2.8 Règle générale. Outre les eaux pluviales, sont notamment interdits dans les dispositifs d'assainissement non collectif les déversements de gaz inflammables ou toxiques, d'ordures ménagères, d'huiles usagées, d'hydrocarbures et de dérivés halogènes, d'acides, de cyanures, de sulfures et produits radioactifs, d'eaux de pompes à chaleur, d'eaux de piscine et de vide-cave, toute substance, tout corps solide ou non susceptible de polluer ou de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du dispositif.

2.1.2.9 Règle générale. Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter.

2.1.2.10 Règle générale. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

Section 2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Rappel. La réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des bâtiments annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone Uc

A titre informatif

Les zones urbaines sont dites Zones « U ».

Rappel. Peuvent être classées en zones urbaines, 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.

La zone « Uc » correspond à un secteur de la commune déjà urbanisé, celui de Courpain, où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui y sont actuellement implantées. La zone se caractérise par un ensemble de constructions qui ne répondent plus nécessairement à la destination, l'usage et/ou à la fonction d'origine : une auberge et ses dépendances.

Cette zone a désormais pour vocation d'accueillir des activités liées aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », voire « Bureau ».

Titre I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations
ZONE Uc**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (2)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X (1)
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

(1) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Sections 1.3 et 1.4 du règlement de zone

(2) Se reporter Titre 1, Chapitre 1, Section 1.1, paragraphe 1 du règlement de zone

Section 1.1 Destinations et sous-destinations interdites

Règle générale. Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

1. La destination « Habitation » est essentiellement autorisée sous condition que les logements soient nécessaires et indispensables à la surveillance, au gardiennage ou à la sécurité des constructions et installations autorisées dans la zone.
2. La destination « Exploitation agricole et forestière » est interdite.
3. Au sein de la destination « Commerce et activités de services », sont interdites les sous-destinations : « Commerces de gros » et « Cinéma ».

→ Les autres sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » sont autorisées.

4. Au sein de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont interdites les sous-destinations : « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès ou d'exposition »

→ La sous-destination « bureau » est autorisée.

5. La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est interdite à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux et services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Section 1.2 Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans les sites inscrits ;
- dans les sites classés.

1.2.1 Règle générale. La pratique du camping est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2.2 Règle générale. L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite à l'exception :

- des caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

1.2.3 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage est interdit.

Précision. La halte de courte durée des gens du voyage est prévue sur une petite parcelle jouxtant la RD 145 proche de la limite sud-ouest du territoire communal avec la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

1.2.4 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée est interdit.

1.2.5 Règle générale. Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) sont interdites. Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

1.2.6 Règle générale. Les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

1.2.7 Règle générale. Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme sont interdits.

1.2.8 Règle générale. Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme sont interdites.

1.2.9 Règle générale. L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

1.2.10 Règle générale. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités sont interdites.

1.2.11 Règle générale. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont interdits.

Précision. Les antennes relais sont autorisées sous conditions :

- qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un périmètre de monument historique classé ou inscrit ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un site classé ou inscrit ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation d'un élément de paysage identifié et localisé ou d'un secteur délimité au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2.12 Règle générale. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme mais sous conditions :

- qu'ils soient situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
- qu'ils soient nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol.

Section 1.3 Types d'activités interdites

Règle générale. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

Section 1.4 Types d'activités soumises à des conditions particulières

1.4.1 Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations non classées et celles éventuellement réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Section 1.5 Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Section 2.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Règle générale. Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

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

Règle générale. Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1. Volumétrie et implantation des constructions

Section 1.1 Volumétrie des constructions

1.1.1 Règle générale. D'une manière générale, les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1.2 Règles maximales d'emprise au sol

Hormis le respect des dispositions du Titre II, Chapitre 3, Section 3.3, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.1.3 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.1.3.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 9,00 mètres au faîtage.

1.1.3.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

→ L'augmentation sous-conditions ci-dessus de la hauteur maximale des constructions ne concerne pas les bâtiments à toitures terrasses dont la hauteur maximale reste fixée à 3,50 mètres.

1.1.4 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.1.5 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

Section 1.2 Implantation des bâtiments

1.2.1 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Règle générale. Les bâtiments doivent être édifiés en retrait de l'alignement. Les bâtiments secondaires ou « arrière » doivent être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue.

Règle générale. Le cas échéant, le respect des prescriptions de continuité bâtie valant servitude consistant à indiquer les caractéristiques des voies en fonction des objectifs de continuité visuelles, urbaines et paysagères attendues, délimitées sur le document graphique du règlement au titre des articles L.151-38 et L.151-41, est obligatoire. Le respect de la continuité bâtie peut s'exprimer :

- soit par une implantation des constructions à l'alignement ;
- soit par une implantation en retrait de l'alignement sous réserve de préserver le mur de clôture existant hormis les dispositions de la Section 3.6 du Chapitre 2 du présent Titre qui autorise la création d'accès au terrain.

Règle générale. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à l'alignement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.

Règle alternative. Exceptionnellement, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.2 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limites de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.2.2.1 Règle générale. Dans une bande de 25,00 mètres à compter de l'alignement, les bâtiments peuvent être implantés sur l'une des limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.2.2.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 6,00 mètres. Toutefois, si la façade concernée faisant face à la limite séparative est dite aveugle ou ne comporte que des jours tels que définis par les articles 676 (caractéristiques) et 677 (localisation) du code civil, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative peut être moindre sans être inférieure à 4,00 mètres.

Précision. Un jour est une ouverture dans la paroi qui apporte de la lumière dans un local sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.

Précision. Une baie est une ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local.

1.2.2.3 Règle alternative. Sous condition que la façade concernée par rapport à la limite séparative ne comporte pas de baies, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.2.4 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement, l'implantation des bâtiments sur les limites séparatives, dès lors que leur hauteur maximale dépasse 2,50 mètres et/ou leur emprise au sol dépasse 30 m², n'est pas autorisée.

1.2.2.5 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement, lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 6,00 mètres. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres et/ou leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².

1.2.3 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.2.3.1 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes dont la distance à un autre bâtiment quel qu'il soit n'est pas réglementée, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres les uns des autres.

1.2.3.2 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- Lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Règle générale. Les constructions neuves qui ne s'inscrivent pas dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels parce qu'elles sont destinées à être implantées en retrait des voies, ou parce qu'elles se situent en second rang, peuvent privilégier des formes contemporaines pour favoriser de nouvelles typologies de logements.

Précision. Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude ou de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité. Toute imitation servile d'un modèle, y compris celle d'une construction possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques architecturales, est interdite.

Précision. Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

2.1.2 Règle générale. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés sous condition de respecter la règle de hauteur.

Section 2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. 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.

2.2.1 Règle générale. Les constructions doivent entretenir dans l'espace un rapport de continuité avec les autres constructions et veiller, le cas échéant, au maintien et à la mise en valeur des enchaînements et des contiguïtés.

Précision. Lorsqu'elles existent et sont repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e les prescriptions de continuité doivent être respectées lors de tout projet, soit par la construction elle-même soit par la clôture dans les conditions de la sous-section 2.2.3 ci-après.

2.2.2 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif de cet ensemble.

Précision. Un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à la proportion des différents éléments.

2.2.3 Règle générale. Toute construction neuve doit veiller à :

- l'organisation des divers éléments constitutifs de l'ouvrage ;
- la disposition des différentes parties des bâtiments ;
- la manière dont sont distribuées ces parties ;
- la relation de tout élément avec un autre ou avec d'autres ;
- la forme parallélépipédique surmontée d'un toit de préférence à deux pans ;
- l'horizontalité, prépondérance des lignes horizontales ;
- la verticalité, perpendiculaire à un plan horizontal.

Précision. La masse doit être perçue comme une unité. La structure doit être conçue comme un ensemble organisé de rapports, comme un système de relations.

Précision. Un rapport est un lien, une relation qui doit exister entre plusieurs éléments de l'ouvrage.

2.2.4 Règle générale. Toute construction neuve doit prendre en compte la notion de rapport de grandeur entre deux ou plusieurs bâtiments, entre les parties d'un même bâtiment et le bâtiment lui-même et la notion de proportion qui exprime la combinaison des différents rapports ci-dessus, la relation entre deux ou plusieurs bâtiments, leur rapport de convenance.

Précision. Toute construction neuve doit répondre à une volonté de composition et notamment par la mise en valeur des lignes de forces et des axes. Les constructions doivent témoigner d'une volonté de prise en compte de la notion de rythme (distribution appropriée des vides et des pleins, répétition éventuelle d'un motif ornemental, etc.). Le cas échéant, il convient de veiller à ce que la multiplicité, la diversité et la complexité ne conduisent à la complication.

2.2.5 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faîtage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.6 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter toute altération de l'essence de la construction, de sa nature, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

Section 2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Précision. Les ornements sont autorisés sous réserve qu'ils s'ajoutent à la construction pour l'embellir ou lui donner un certain caractère.

2.3.4 Règle générale. Lorsqu'elles sont situées dans la construction, les fermetures des aires de stationnement doivent être positionnées dans l'alignement du nu général de la façade concernée.

2.3.5 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.6 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être, d'un point de vue visuel, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.7 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.3.8 Règle générale. Les différentes couleurs doivent obéir à une grammaire. Toute disparité, défaut d'harmonie, dissemblance choquante est interdite.

Précision. Les couleurs s'appellent ou se repoussent. Leur équilibre justifie que les dominantes ne restent pas isolées et trouvent des rappels.

Section 2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit compris entre 35° et 45° de pente par rapport à l'horizontale, à l'exception de certains éléments tels les lucarnes qui peuvent avoir des pentes différentes.

Précision. Les matériaux de couverture doivent privilégier :

- en priorité, les éléments modulaires de type tuiles de terre cuite, notamment de petit moule ou format ;
- éventuellement, et notamment pour tenir compte de certaines pentes faibles des couvertures, les matériaux en feuille de type zinc ou cuivre ;
- exceptionnellement les bacs aciers ou aluminium peints, en remplacement d'une couverture existante de même matériau.

Précision. Les gouttières, chéneaux et descentes de pluviales doivent être de préférence en cuivre, zinc ou inox plombé accompagnés ou non de dauphins en fonte. Le recours au PVC ou à l'aluminium doit rester exceptionnel.

2.4.4 Règle générale. Les ouvrages d'architecture décoratifs (souches de cheminées particulières, poteries, mosaïques, etc.) peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures des constructions avoisinantes.

2.4.5 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être soit plantées, soit végétalisées, soit recouvertes.

Précision. Soit « plantées » (toitures dites « vertes » à végétation intensive de type plantes horticoles utilisées dans les espaces verts au sol : annuelles ou bisannuelles, vivaces, graminées y compris gazon, grimpantes, retombantes, ligneux...)

Précision. Soit « végétalisées » (toiture à végétation extensive de type plantes horticoles sauvages, aux variétés très limitées : succulentes, mousses, vivaces sauvages, graminées... ou à végétation semi-intensive de type plantes horticoles ou sauvages, aux variétés limitées : annuelles, vivaces, graminées, ligneux tapissants...).

Précision. Soit « recouvertes » par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.6 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.7 Règle générale. Les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.8 Règle générale. Eu égard à leur visibilité depuis l'espace public et à leur impact dans le paysage urbain, les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) doivent être, sauf impossibilité technique, positionnés côté jardin ou côté intérieur de la propriété, en bas de la toiture, de préférence avec des pentes faibles, et peu visibles mais compatibles avec leur rendement optimal.

Précision. La pose de ces panneaux est à privilégier sur des bâtiments annexes plutôt que sur le volume principal de l'espace construit.

2.4.9 Règle générale. Les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie par rapport au plan de toiture.

2.4.10 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue ou partie de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long de l'alignement et repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles à l'alignement doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut. La hauteur maximale du mur, à l'exception des poteaux, ne peut excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Le cas échéant, les murs de pierres existants doivent être entretenus et, si leur état le commande, rejointoyés par un mortier à la couleur de la pierre ou d'un ton légèrement plus clair.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes à la sous-section 3.6.1 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

Section 2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ouvrages et espaces bâtis

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, unité ou ensemble bâtis, murs, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétiques qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

Section 2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Les constructions neuves à destination d'habitation (limitativement autorisées) doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Section 2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale ou à énergie positive

Pour bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité (de 20% maximum, ou 30% si considérées à énergie positive) prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% ou 30% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions et à l'emprise au sol. Pour autant, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

Section 2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé. Sans objet dans la zone considérée.

Chapitre 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section 3.1 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : espaces libres et végétaux

Règle générale. Les éléments de paysage, espaces libres, végétaux, etc., identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès au terrain ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (espèce ou essence, taille, etc.).

Section 3.2 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose aux opérations de construction nouvelle une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,5. Les différents types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

Section 3.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Règle générale. Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain d'une opération de constructions nouvelles et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

Section 3.4 Règles nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Précision. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement définit des prescriptions de nature à préserver des secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

3.4.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

a) Les espaces boisés.

Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » sur le fondement de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Peuvent toutefois être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

b) Les secteurs de concentration de mares et de mouillères et les mares isolées

Dans les secteurs de concentration de mares et de mouillères et concernant les mares isolées délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées de moins de 1 000 mètres, sont interdits :

- toute destruction de ces espaces du fait notamment d'une urbanisation, d'un assèchement, d'un comblement, de dépôt de déchets ;
- tout fractionnement de ces espaces susceptibles de générer un éclatement des populations d'amphibiens voire une augmentation de leur mortalité par écrasement.

c) La zone à dominante humide du SDAGE (Orientation 22 du SDAGE)

Continuum de la sous-trame bleue, la zone humide du SDAGE associe le cours d'eau, les plans d'eau et la zone humide elle-même. Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de porter atteinte aux continuités naturelles favorables à de multiples espèces aquatiques et rivulaires des milieux herbacés ;
- de procéder à une artificialisation des berges et des espaces mitoyens pouvant générer une forte baisse de la perméabilité des milieux et de leur attractivité pour la faune ;
- d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes, notamment les exhaussements, les affouillements ou remblaiement de terrains.

d) Les secteurs du site Natura 2000

Dans les secteurs du site Natura 2000 délimités sur les documents graphiques du règlement comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des pelouses calcicoles;
- aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction et/ou installation d'abris ;
- aucun poste d'agrainage pour le gibier ;
- aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

e) Les ZNIEFF de type I

Dans les secteurs de ZNIEFF délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des boisements et des pelouses calcicoles;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction autorisée ;
- en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, des chemins ruraux, des chemins d'accès privés, aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

f) Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.4.2 Règle générale. Les corridors écologiques

Dans les corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de compromettre les connexions entre des réservoirs de biodiversité ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur déplacement ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur cycle de vie.

a) Les corridors écologiques à fonctionnalité réduite des milieux calcaires, fonctionnels des prairies, friches, dépendances vertes et cours d'eau y compris intermittents

Ne pouvant être empruntés que par une partie des espèces, généralement les moins exigeantes ou à dispersion aérienne, ces corridors sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ces corridors sont interdits tout (e) construction, travaux, installation et aménagement susceptible:

- d'augmenter l'altération de leur fonctionnalité ;
- de générer un morcellement extrême des milieux ou une artificialisation du caractère de certains habitats.

b) Les trames herbacées des chemins ruraux

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être maintenues et entretenues. Elles peuvent donc être fauchées.

c) Les bermes d'infrastructures routières

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long des routes, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation, qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles, concerne les trames herbacées situées sur les côtés de la route. Ces trames herbacées doivent être maintenues et entretenues et néanmoins. Elles peuvent donc être fauchées.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d) Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés représentées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégées. A cet effet, en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Section 3.5 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Règle générale. Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions du Titre III, Chapitre 2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération

Section 3.6 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.6.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A ces fins, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.6.2 Règle générale. Clôtures existantes

Non réglementé.

Chapitre 4. Stationnement

Section 4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- a) Destination « habitation » : 2 places par logement autorisé sous conditions.
- b) Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3 du code du commerce doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,50 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

Section 4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » (le cas échéant) et de la destination « commerce et activités de service » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » (le cas échéant) et de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Titre III. Equipement et réseaux

Chapitre 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Section 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50,00 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Section 1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de rénovation de bâtiments existants sauf impossibilités spatiales, techniques ou fonctionnelles manifestes.

Chapitre 2. Desserte par les réseaux

Section 2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable.

Rappel. Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

a) Eaux pluviales

2.1.2.1 Règle générale. Les eaux pluviales ne doivent être dirigées en aucun cas vers le dispositif d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'assainissement non collectif.

2.1.2.2 Règle générale. Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Rappel. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

b) Eaux usées domestiques

2.1.2.3 Règle générale. Les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 sont obligatoires.

Précision. Les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Précision. On entend par « charge brute de pollution organique » le poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes de l'année.

2.1.2.4 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique. Le cas échéant, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.

2.1.2.5 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

2.1.2.6 Règle générale. Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance.

2.1.2.7 Règle générale. L'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées domestiques. Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Précision. Les eaux usées domestiques sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et des eaux vannes (urines et matières fécales).

2.1.2.8 Règle générale. Outre les eaux pluviales, sont notamment interdits dans les dispositifs d'assainissement non collectif les déversements de gaz inflammables ou toxiques, d'ordures ménagères, d'huiles usagées, d'hydrocarbures et de dérivés halogènes, d'acides, de cyanures, de sulfures et produits radioactifs, d'eaux de pompes à chaleur, d'eaux de piscine et de vide-cave, toute substance, tout corps solide ou non susceptible de polluer ou de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du dispositif.

2.1.2.9 Règle générale. Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter.

2.1.2.10 Règle générale. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

Section 2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Section 2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des bâtiments annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone 1AU

A titre informatif

Les zones à urbaniser sont dites Zones « AU ».

Rappel. Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont classés en zone AU. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

La zone « 1AU » correspond à 4 petits secteurs d'extension de l'urbanisation pour une superficie totale de 7 800 m² qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP fixent notamment une densité minimale de logements à l'hectare, disposition reprise par le règlement.

La zone « 1AU » comporte :

- deux secteurs « Arch » (archéologie) dans lesquels il convient de respecter les dispositions de l'article R.523-1 du code du patrimoine ;
- un secteur « nfsp » où les « nécessités du fonctionnement d'un service public » justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation sous pression de transport de gaz.

Titre I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations
ZONE 1AU**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement			X	
	Hébergement			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)		
	Restauration		X (1)		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)		
	Cinéma	X			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
	Salle d'art et de spectacles			X (1)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs			X	
	Autres équipements recevant du public			X	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
		Entrepôt	X		
		Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition		X			

(1) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Sections 1.3 et 1.4 du règlement de zone

Secteurs « ZH » : Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.13 du règlement de zone

Secteurs « ARCH » : Se reporter Titre I, chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.14 du règlement de zone

Section 1.1 Destinations et sous-destinations interdites

Règle générale. Sont interdites les constructions ayant les destinations ou les sous-destinations suivantes :

1. La destination « Exploitation agricole et forestière » est interdite.
2. Au sein de la destination « Commerce et activités de services », sont interdites les sous-destinations : « Commerces de gros » et « Cinéma ».

→ Les autres sous-destinations sont autorisées.

3. Au sein de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont interdites les sous-destinations : « Industrie », « Entrepôt » et « Centre de congrès ou d'exposition »

→ La sous-destination « Bureau » est autorisée.

Section 1.2 Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans les sites inscrits ;
- dans les sites classés.

1.2.1 Règle générale. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite.

1.2.2 Règle générale. L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite à l'exception :

- des caravanes entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- des caravanes entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

1.2.3 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, est interdit.

Précision. La halte de courte durée des gens du voyage est prévue sur une petite parcelle jouxtant la RD 145 proche de la limite sud-ouest du territoire communal avec la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

1.2.4 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée, est interdit.

1.2.5 Règle générale. Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) sont interdites. Les résidences mobiles de loisirs peuvent être néanmoins entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

1.2.6 Règle générale. Les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

1.2.7 Règle générale. Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme sont interdits.

1.2.8 Règle générale. Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme sont interdites.

1.2.9 Règle générale. L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

1.2.10 Règle générale. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités sont interdits.

1.2.11 Règle générale. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Précision. Les antennes relais sont autorisées sous conditions :

- qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un périmètre de monument historique classé ou inscrit ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un site classé ou inscrit ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation d'un élément de paysage identifié et localisé ou d'un secteur délimité au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2.12 Règle générale. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme mais sous conditions :

- qu'ils soient situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
- qu'ils soient nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol.

1.2.13 Règle générale. Sans objet dans la zone considérée.

Rappel. Les constructions ou travaux en zone humide (même en milieu urbain) sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de la zone humide impactée est supérieure à 1 000 m² et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 hectare.

1.2.14 Dans les secteurs « Arch », sont interdites les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques si elles ne sont pas entreprises dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Section 1.3 Types d'activités interdites

Règle générale. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces inconvénients ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

Section 1.4 Types d'activités soumises à des conditions particulières

1.4.1 Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations non classées et celles éventuellement réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Rappel. Dans le secteur « nfsp » concernant la canalisation de gaz sous pression, le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer des travaux.

Section 1.5 Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

2.1.1 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

→ Dans ces secteurs, la proportion de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher doit être au moins égale à 50% du nombre de logements.

Précision. Le cas échéant, cette délimitation s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur de la zone et/ou de l'OAP concernée.

2.1.2 Règle générale. Le document graphique du règlement à l'échelle 1/2000° délimite les secteurs de la zone dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la catégorie « logement social » au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

→ Dans ces secteurs, le pourcentage de logements sociaux de chaque programme de logements est fixé à 15% du nombre de logements avec un minimum de 1 unité par programme.

Précision. Le cas échéant, cette délimitation s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur de la zone et/ou de l'OAP concernée.

Section 2.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Règle générale. Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

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

Règle générale. Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1. Volumétrie et implantation des constructions

Section 1.1 Volumétrie des constructions

1.1.1 Règle générale. D'une manière générale, les nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et, autant que faire se peut, les matériaux du bâti traditionnel existant. Les bâtiments réhabilités doivent conserver leur caractère rural.

1.1.2 Règles maximales d'emprise au sol

Hormis le respect des dispositions du Titre II, Chapitre 3, Section 3.3, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1.1.3 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.1.3.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,50 mètres à l'acrotère ;
- 9,00 mètres au faîtage.

1.1.3.2 Règle alternative. La hauteur maximale au faîtage peut être augmentée :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- lorsque l'ensemble urbain préalablement constitué justifie que le projet déroge à la règle générale pour s'insérer harmonieusement dans les constructions existantes en termes de volumétrie et d'aspect extérieur mais sans que cette augmentation ne puisse dépasser 10% de la hauteur maximale fixée par la règle générale.

→ L'augmentation sous-conditions ci-dessus de la hauteur maximale des constructions ne concerne pas les bâtiments à toitures terrasse dont la hauteur maximale reste limitée à 3,50 mètres.

1.1.4 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.1.5 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

1.1.6 Règle de densité minimale en termes de logements à l'hectare

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au 1/2000°, la combinaison des règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions doit pouvoir satisfaire à l'objectif d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Le respect de cette densité s'applique à l'unité foncière et/ou à chaque parcelle en cas de divisions foncières d'initiatives individuelles. Ces dernières doivent donc faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable (déclaration préalable ou permis d'aménager) justifiant du respect de la densité minimale sur l'ensemble du secteur, de la zone ou de l'OAP considéré.

Précision. Le cas échéant, cette délimitation s'effectue par un pictogramme spécifique qui se rapporte à l'ensemble du secteur, de la zone ou de l'OAP concernée.

Section 1.2 Implantation des bâtiments

1.2.1 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « zones d'emprise des constructions » et les « marges de recul obligatoire de profondeur minimale » délimitées sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

1.2.2 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (cours communes au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

1.2.2.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être édifiés en retrait de l'alignement. Les bâtiments secondaires ou « arrière » doivent être de hauteur inférieure à celle des bâtiments principaux sur rue.

1.2.2.2 Règle générale. Le respect des prescriptions de continuité bâtie valant servitude consistant à indiquer les caractéristiques des voies en fonction des objectifs de continuité visuelles, urbaines et paysagères attendues, délimitées sur le document graphique du règlement au titre des articles L.151-38 et L.151-41, est obligatoire. Le respect de la continuité bâtie peut s'exprimer :

- soit par une implantation des constructions à l'alignement ;
- soit par une implantation en retrait de l'alignement sous réserve de préserver le mur de clôture existant hormis les dispositions de la Section 3.6 du Chapitre 2 du présent Titre qui autorise la création d'accès au terrain.

1.2.2.3 Règle générale. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à l'alignement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.

1.2.2.4 Règle alternative. Exceptionnellement, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un ensemble urbain préalablement constitué ou la perspective de la rue justifient que le bâtiment projeté puisse être implanté à une distance moindre ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limites de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.2.3.1 Règle générale. Dans une bande de 25,00 mètres à compter de l'alignement, les bâtiments peuvent être implantés sur l'une des limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.2.3.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 8,00 mètres. Toutefois, si la façade concernée faisant face à la limite séparative est dite aveugle ou ne comporte que des jours tels que définis par les articles 676 (caractéristiques) et 677 (localisation) du code civil, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative peut être moindre sans être inférieure à 4,00 mètres.

Précision. Un jour est une ouverture dans la paroi qui apporte de la lumière dans un local sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.

Précision. Une baie est une ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local.

1.2.3.3 Règle alternative. Sous condition que la façade concernée par rapport à la limite séparative ne comporte pas de baies, pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3.4 Règle générale. Au-delà d'une bande de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement, l'implantation des bâtiments sur les limites séparatives est interdite. La distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 8,00 mètres. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments dont la hauteur maximale ne dépasse pas 2,50 mètres et/ou leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² qui peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci à une distance minimum de 2,00 mètres.

1.2.4 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.2.4.1 Règle générale. A l'exception des bâtiments annexes dont la distance à un autre bâtiment quel qu'il soit n'est pas réglementée, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres les uns des autres.

1.2.4.2 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- Lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- Lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Règle générale. Les constructions neuves qui ne s'inscrivent pas dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels parce qu'elles sont destinées à être implantées en retrait des voies, ou parce qu'elles se situent en second rang, peuvent privilégier des formes contemporaines pour favoriser de nouvelles typologies de logements.

Précision. Aucune identité absolue, aucun caractère de similitude ou de ressemblance n'est obligatoire dès lors que la construction témoigne d'unité et de singularité. Les constructions différentes des autres et qui s'en distinguent par des caractères individuels de qualité et d'unité, sont autorisées dès lors qu'elles n'expriment aucun caractère d'excentricité. Toute imitation servile d'un modèle, y compris celle d'une construction possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques architecturales, est interdite.

Précision. Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

2.1.2 Règle générale. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés sous condition de respecter la règle de hauteur qui reste fixée à 3,50 mètres maximum.

Section 2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. 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.

2.2.1 Règle générale. Les constructions doivent entretenir dans l'espace un rapport de continuité avec les autres constructions et veiller, le cas échéant, au maintien et à la mise en valeur des enchaînements et des contigüités.

Précision. Lorsqu'elles existent et sont repérées au document graphique du règlement au 1/2000° les prescriptions de continuité doivent être respectées lors de tout projet, soit par la construction elle-même soit par la clôture dans les conditions du § 2.2.3 ci-dessous.

2.2.2 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif de cet ensemble.

Précision. Un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à la proportion des différents éléments.

2.2.3 Règle générale. Toute construction neuve doit veiller à :

- l'organisation des divers éléments constitutifs de l'ouvrage ;
- la disposition des différentes parties des bâtiments ;
- la manière dont sont distribuées ces parties ;
- la relation de tout élément avec un autre ou avec d'autres ;
- la forme parallélépipédique surmontée d'un toit de préférence à deux pans ;
- l'horizontalité, prépondérance des lignes horizontales ;
- la verticalité, perpendicularité à un plan horizontal.

Précision. La masse doit être perçue comme une unité. La structure doit être conçue comme un ensemble organisé de rapports, comme un système de relations.

Précision. Un rapport est un lien, une relation qui doit exister entre plusieurs éléments de l'ouvrage.

2.2.4 Règle générale. Toute construction neuve doit prendre en compte la notion de rapport de grandeur entre deux ou plusieurs bâtiments, entre les parties d'un même bâtiment et le bâtiment lui-même et la notion de proportion qui exprime la combinaison des différents rapports ci-dessus, la relation entre deux ou plusieurs bâtiments, leur rapport de convenance.

Précision. Toute construction neuve doit répondre à une volonté de composition et notamment par la mise en valeur des lignes de forces et des axes. Les constructions doivent témoigner d'une volonté de prise en compte de la notion de rythme (distribution appropriée des vides et des pleins, répétition éventuelle d'un motif ornemental, etc.). Le cas échéant, il convient de veiller à ce que la multiplicité, la diversité et la complexité ne conduisent à la complication.

2.2.5 Règle générale. Toute construction neuve doit être « orientée », c'est-à-dire disposée suivant les cas par rapport à l'alignement de la rue ou le retrait des constructions voisines et par rapport aux bâtiments contigus ou faisant face.

Précision. La ligne principale de faîtage doit être de préférence parallèle à la limite de référence ou, à défaut, perpendiculaire à celle-ci si le projet le justifie.

2.2.6 Règle générale. Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doit éviter toute altération de l'essence de la construction, de sa nature, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une restauration.

2.2.7 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « constructions d'intérêt architectural » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000°, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Précision. Les ornements sont autorisés sous réserve qu'ils s'ajoutent à la construction pour l'embellir ou lui donner un certain caractère.

2.3.4 Règle générale. Lorsqu'elles sont situées dans la construction, les fermetures des aires de stationnement doivent être positionnées dans l'alignement du nu général de la façade concernée.

2.3.5 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.6 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être, d'un point de vue visuel, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.7 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

2.3.8 Règle générale. Les différentes couleurs doivent obéir à une grammaire. Toute disparité, défaut d'harmonie, dissemblance choquante est interdite.

Précision. Les couleurs s'appellent ou se repoussent. Leur équilibre justifie que les dominantes ne restent pas isolées et trouvent des rappels.

Section 2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Toute multiplication excessive des ouvertures en toiture est interdite.

2.4.3 Règle générale. Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit compris entre 35° et 45° de pente par rapport à l'horizontale, à l'exception de certains éléments tels les lucarnes.

Précision. Les matériaux de couverture doivent privilégier :

- en priorité, les éléments modulaires de type tuiles de terre cuite, notamment de petit moule ou format ;
- éventuellement, et notamment pour tenir compte de certaines pentes faibles des couvertures, les matériaux en feuille de type zinc ou cuivre ;
- exceptionnellement les bacs aciers ou aluminium peints, en remplacement d'une couverture existante de même matériau.

Précision. Les gouttières, chéneaux et descentes de pluviales doivent être de préférence en cuivre, zinc ou inox plombé accompagnés ou non de dauphins en fonte. Le recours au PVC ou à l'aluminium doit rester exceptionnel.

2.4.4 Règle générale. Les ouvrages d'architecture décoratifs (souches de cheminées particulières, poteries, mosaïques, etc.) peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures des constructions avoisinantes.

2.4.5 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être soit plantées, soit végétalisées, soit recouvertes.

Précision. Soit « plantées » (toitures dites « vertes » à végétation intensive de type plantes horticoles utilisées dans les espaces verts au sol : annuelles ou bisannuelles, vivaces, graminées y compris gazon, grimpantes, retombantes, ligneux...)

Précision. Soit « végétalisées » (toiture à végétation extensive de type plantes horticoles sauvages, aux variétés très limitées : succulentes, mousses, vivaces sauvages, graminées... ou à végétation semi-intensive de type plantes horticoles ou sauvages, aux variétés limitées : annuelles, vivaces, graminées, ligneux tapissants...).

Précision. Soit « recouvertes » par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.6 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.7 Règle générale. Les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.8 Règle générale. Eu égard à leur visibilité depuis l'espace public et à leur impact dans le paysage urbain, les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) doivent être, sauf impossibilité technique, positionnés côté jardin ou côté intérieur de la propriété, en bas de la toiture, de préférence avec des pentes faibles, et peu visibles mais compatibles avec leur rendement optimal.

Précision. La pose de ces panneaux est à privilégier sur des bâtiments annexes plutôt que sur le volume principal de l'espace construit.

2.4.9 Règle générale. Les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie par rapport au plan de toiture.

2.4.10 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue ou partie de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Par leur aspect, leurs dimensions, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en harmonie avec la construction principale et les annexes éventuelles visibles de la rue et avec les constructions avoisinantes.

2.5.3 Règle générale. Les clôtures existantes le long de l'alignement et repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.4 Règle générale. Les clôtures nouvelles à l'alignement doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type grille surmontant un mur bahut. La hauteur maximale du mur, à l'exception des poteaux, ne peut excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2,50 mètres.

2.5.5 Règle générale. Les portails doivent s'intégrer à l'ensemble de la clôture tant par leurs dimensions, proportions, matériaux et aspect extérieur.

2.5.6 Règle générale. Le cas échéant, les murs de pierres existants doivent être entretenus et, si leur état le commande, rejointoyés par un mortier à la couleur de la pierre ou d'un ton légèrement plus clair.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.7 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.8 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

2.5.9 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.10 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes à la sous-section 3.6.1 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

Section 2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ouvrages et espaces bâtis

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, unité ou ensemble bâtis, murs, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétiques qui confèrent l'identité et l'intérêt de ces éléments.

2.6.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « éléments d'architecture à conserver » repérés par symbole sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

2.6.4 Règle générale. Le cas échéant, la démolition partielle d'un mur de clôture identifié et délimité sur un document graphique du règlement pour la création d'un accès autorisé est limitée à un linéaire de 3,50 mètres.

Section 2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale. Bâtiments neufs

- a) Le cas échéant, dans les secteurs délimité aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions neuves à destination d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b) Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000°, les constructions neuves doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Section 2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Précision. Les différentes majorations de volume constructible ne sont pas cumulatives.

Règle générale. Bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale ou à énergie positive

Pour bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité (de 20% maximum, ou 30% si considérées à énergie positive) prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- soit d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R.111-21, I, du CCH ;
- soit d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II de l'article R.111-21 du CCH ;
- soit être considérées à énergie positive dans les conditions définies au III de l'article R.111-21 du CCH.

Précision. Le taux de dépassement de 20% ou 30% est essentiellement déterminé en référence à la hauteur des constructions et à l'emprise au sol. Pour autant, ce dépassement ne peut être autorisé que dans le respect des autres règles du PLU.

Section 2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé. Sans objet dans la zone considérée.

Chapitre 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section 3.1 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : espaces libres et végétaux

Règle générale. Les éléments de paysage, espaces libres, murs, etc., identifiés et localisés ou délimités aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès au terrain.

Section 3.2 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Règle générale. Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose aux opérations de construction nouvelle une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le coefficient de biotope par surface (CBS). Le CBS est égal à surface éco-aménageable / surface du terrain.

Le CBS minimal pour la zone est de 0,6. Les différents types de types de surfaces sont multipliés par les coefficients suivants :

- Surfaces imperméables. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier) : 0,0
- Surfaces semi-perméables. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable) : 0,3
- Surfaces semi-ouverte. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouses) : 0,5
- Espaces verts sur dalle I. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm : 0,5
- Espaces verts sur dalle II. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm : 0,7
- Espaces verts en pleine terre. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune : 1,0
- Toiture classique. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées : 0,2
- Mur végétalisé. Végétation des murs aveugles jusqu'à 10 m : 0,5
- Toiture végétalisée. Végétalisation des toitures extensive ou intensive : 0,7

Section 3.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

3.3.1 Règle générale. Pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés sur le terrain d'une opération de construction nouvelle et garantir la continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune, la surface des espaces verts en pleine terre ne peut être inférieure à 50% de la superficie du terrain.

3.3.2 Règle générale. Le cas échéant, le respect des largeurs des « bandes boisées champêtres d'épaisseur minimale » délimitées sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

3.3.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « cours à préserver » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 3.4 Règles nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Précision. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement définit des prescriptions de nature à préserver des secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

3.4.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

a) Les espaces boisés.

Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » sur le fondement de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Peuvent toutefois être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

b) Les secteurs de concentration de mares et de mouillères et les mares isolées

Dans les secteurs de concentration de mares et de mouillères et concernant les mares isolées délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées de moins de 1 000 mètres, sont interdits :

- toute destruction de ces espaces du fait notamment d'une urbanisation, d'un assèchement, d'un comblement, de dépôt de déchets ;
- tout fractionnement de ces espaces susceptibles de générer un éclatement des populations d'amphibiens voire une augmentation de leur mortalité par écrasement.

c) La zone à dominante humide du SDAGE (Orientation 22 du SDAGE)

Continuum de la sous-trame bleue, la zone humide du SDAGE associe le cours d'eau, les plans d'eau et la zone humide elle-même. Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de porter atteinte aux continuités naturelles favorables à de multiples espèces aquatiques et rivulaires des milieux herbacés ;
- de procéder à une artificialisation des berges et des espaces mitoyens pouvant générer une forte baisse de la perméabilité des milieux et de leur attractivité pour la faune ;
- d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes, notamment les exhaussements, les affouillements ou remblaiement de terrains.

d) Les secteurs du site Natura 2000

Dans les secteurs du site Natura 2000 délimités sur les documents graphiques du règlement comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des pelouses calcicoles ;
- aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction et/ou installation d'abris ;
- aucun poste d'agrainage pour le gibier ;
- aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

e) Les ZNIEFF de type I

Dans les secteurs de ZNIEFF délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des boisements et des pelouses calcicoles;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction autorisée ;
- en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, des chemins ruraux, des chemins d'accès privés, aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

f) Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.4.2 Règle générale. Les corridors écologiques

Dans les corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de compromettre les connexions entre des réservoirs de biodiversité ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur déplacement ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur cycle de vie.

a) Les corridors écologiques à fonctionnalité réduite des milieux calcaires, fonctionnels des prairies, friches, dépendances vertes et cours d'eau y compris intermittents

Ne pouvant être empruntés que par une partie des espèces, généralement les moins exigeantes ou à dispersion aérienne, ces corridors sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ces corridors sont interdits tout (e) construction, travaux, installation et aménagement susceptible:

- d'augmenter l'altération de leur fonctionnalité ;
- de générer un morcellement extrême des milieux ou une artificialisation du caractère de certains habitats.

b) Les trames herbacées des chemins ruraux

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être maintenues et entretenues. Elles peuvent donc être fauchées.

c) Les bermes d'infrastructures routières

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long des routes, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation, qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles, concerne les trames herbacées situées sur les côtés de la route. Ces trames herbacées doivent être maintenues et entretenues et néanmoins. Elles peuvent donc être fauchées.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d) Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés représentées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégées. A cet effet, en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50,00 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Section 3.5 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

3.5.1 Règle générale. Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions du Titre III, Chapitre 2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

3.5.2 Règle générale. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 3.6 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.6.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver les continuités écologiques. A ces fins, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.6.2 Règle générale. Clôtures existantes

Non réglementé.

Chapitre 4. Stationnement

Section 4. 1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1 Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

4.1.2 Règle générale. Pour assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, il est exigé :

- a) Destination « habitation » : 2 places pour chaque logement jusqu'à 150 m² de surface de plancher, 3 places au-delà de 150 m² de surface de plancher pour chaque logement.
- b) Autres destinations : le nombre de places doit être en rapport avec la destination et l'usage envisagés.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4.1.3 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.4 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 2° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce ;

→ Doit le doter des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

4.1.5 Règle générale. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés

- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3 du code du commerce

→ Doit doter une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Règle générale. La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- Largeur minimale : 2,50 mètres
- Longueur minimale : 5,00 mètres

Section 4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

4.3.1 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « commerce et activités de service » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

4.3.2 Règle alternative. Les aires de stationnement de la destination « habitation » et de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » peuvent être mutualisées dès lors qu'elles se rapportent à une même opération.

Titre III. Equipement et réseaux

Chapitre 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Section 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1.1.3 Règle générale. Toute voie nouvelle, publique ou privée, de plus de 50 mètres de longueur, doit comporter les aménagements nécessaires pour la pratique des modes de déplacements doux.

1.1.4 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.1.5 Règle générale. Le cas échéant, le respect des principes « d'accès unique à privilégier » ou « d'alternative à l'accès unique et du nombre d'accès » symbolisés sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs ou récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de rénovation de bâtiments existants sauf impossibilités spatiales, techniques ou fonctionnelles manifestes.

Chapitre 2. Desserte par les réseaux

Section 2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable.

Rappel. Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Rappel. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

a) Eaux pluviales

2.1.2.1 Règle générale. Les eaux pluviales ne doivent être dirigées en aucun cas vers le dispositif d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'assainissement non collectif.

2.1.2.2 Règle générale. Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Rappel. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

b) Eaux usées domestiques

2.1.2.3 Règle générale. Les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 sont obligatoires.

Précision. Les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Précision. On entend par « charge brute de pollution organique » le poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes de l'année.

2.1.2.4 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique. Le cas échéant, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.

2.1.2.5 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

2.1.2.6 Règle générale. Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance.

2.1.2.7 Règle générale. L'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées domestiques. Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Précision. Les eaux usées domestiques sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et des eaux vannes (urines et matières fécales).

2.1.2.8 Règle générale. Outre les eaux pluviales, sont notamment interdits dans les dispositifs d'assainissement non collectif les déversements de gaz inflammables ou toxiques, d'ordures ménagères, d'huiles usagées, d'hydrocarbures et de dérivés halogènes, d'acides, de cyanures, de sulfures et produits radioactifs, d'eaux de pompes à chaleur, d'eaux de piscine et de vide-cave, toute substance, tout corps solide ou non susceptible de polluer ou de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du dispositif.

2.1.2.9 Règle générale. Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter.

2.1.2.10 Règle générale. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

Section 2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Rappel. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

Section 2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve, qu'elle qu'en soit la destination mais à l'exception des bâtiments annexes, toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Règlement de la zone A

A titre informatif

La zone agricole est dite Zone « A ». Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone « A » :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole comporte :

- des secteurs de zone humide « zh » ;
- un secteur « Ap » propre à la protection du paysage dans lequel sont interdits : constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur la perception du paysage à l'entrée du village au nord-ouest entre la RD 145 et les boisements du coteau ;
- trois secteurs « Arch » dans lesquels il convient de respecter les dispositions de l'article R.523-1 du code du patrimoine ;
- un secteur « nfsp » où les nécessités du fonctionnement d'un service public justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation sous pression de transport de gaz.

Titre I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations
ZONE A**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X (1)		
	Hébergement	X (1)		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X (2)		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

(1) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.1, paragraphe 2 du règlement de zone

(2) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.1, paragraphe 4 du règlement de zone

Secteurs « ZH » : Se reporter au Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.13 du règlement de zone

Secteurs « ARCH » : Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.15 du règlement de zone

Secteur « Ap » : Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.16 du règlement de zone

Section 1.1 Destinations et sous destinations interdites

Règle générale. Sont interdites les destinations et sous-destinations :

1. Au sein de la destination « Exploitation agricole et forestière » la sous-destination « Exploitation forestière » est interdite.

Précision. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime sont autorisées.

2. La destination « habitation » est interdite hormis le cas échéant, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que :
 - d'une part, ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
 - d'autre part, pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation doivent :
 - être situées dans les zones d'implantation délimitées au document graphique du règlement au 1/2 000° ;
 - ne pas dépasser une hauteur totale maximale de 7,00 mètres ;
 - ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 35 m² ;
 - ne pas dépasser une densité maximale de 35 m² de surface de plancher.

Précision. Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'ils soient désignés par le règlement et identifiés sur le document graphique du règlement au 1/2000° sont autorisés.

→ Le cas échéant, les destinations autorisées par changement sont repérées par couleurs sur le document graphique du règlement. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

3. La destination « Commerce et activité de service » est interdite.
4. La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est interdite à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » lorsqu'il s'agit de constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, de celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et des constructions industrielles concourant à la production d'énergie

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

5. La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » est interdite.

Section 1.2 Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans les sites inscrits ;
- dans les sites classés.

1.2.1 Règle générale. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite.

1.2.2 Règle générale. L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée est interdite.

1.2.3 Règle générale. A l'exception de la halte de courte durée des gens du voyage autorisée, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage est interdit.

Précision. La halte de courte durée des gens du voyage est prévue sur une petite parcelle jouxtant la RD 145 proche de la limite sud-ouest du territoire communal avec la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

1.2.4 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée, est interdit.

1.2.5 Règle générale. Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) sont interdites.

1.2.6 Règle générale. Les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

1.2.7 Règle générale. Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme sont interdits.

1.2.8 Règle générale. Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme sont interdites.

1.2.9 Règle générale. L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

1.2.10 Règle générale. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités sont interdits.

1.2.11 Règle générale. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont interdits.

Précision. Les antennes relais sont autorisées sous conditions :

- qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un périmètre de d'un monument historique classé ou inscrit ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un site classé ou inscrit ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation d'un élément de paysage identifié et localisé ou d'un secteur délimité au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2.12 Règle générale. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

1.2.13 Règle générale. Le cas échéant, dans les secteurs « zh » concernant les zones humides, sont interdits : constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptibles d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes.

1.2.14 Règle générale. Dans les espaces boisés classés (EBC), les changements d'affectation et les modes d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à l'espace boisé classé sont interdits.

Précision. Cette interdiction n'est pas générale et ne frappe que les changements d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

1.2.15 Règle générale. Dans les secteurs « Arch », sont interdites les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques si elles ne sont pas entreprises dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

1.2.16 Règle générale. Dans le secteur « Ap » propre à la protection du paysage, sont interdits : constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur la perception du paysage à l'entrée du village au nord-ouest entre la RD 145 et les boisements du coteau.

Section 1.3 Règle générale. Types d'activités interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles ne sont pas nécessaires aux activités autorisées dans la zone agricole ;
- elles sont susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces incommodités ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

Section 1.4 Types d'activités soumises à des conditions particulières

Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations non classées et celles éventuellement réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Rappel. Dans le secteur « nfsp » concernant la canalisation de gaz sous pression, le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer des travaux.

Section 1.5 Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Section 2.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

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

Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1. Volumétrie et implantation des constructions

Section 1.1 Volumétrie des constructions

1.1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Rappel. Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

1.1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres.

1.1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale peut être augmentée selon la nature des constructions et installations :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- pour les constructions de type silos, château d'eau, éoliennes, pylônes répondant aux conditions locales particulières (stockage de récoltes, réservoirs d'eau potable, communications électroniques ou autres, antennes, production d'énergie, etc.).
- le cas échéant, pour les constructions nécessaires à l'évolution des activités de l'exploitation agricole sans que leur nature ne puisse être identifiée à la date d'approbation du PLU.

1.1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

Section 1.2 Implantation des bâtiments

1.2.1 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

1.2.2.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

1.2.2.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de l'alignement, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à l'alignement ne peut être inférieure à 4,00 mètres. Pour des raisons techniques ou réglementaires une implantation à une distance moindre peut être autorisée.

1.2.2.3 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.2 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limites de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.2.2.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.2.2.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4,00 mètres. Pour des raisons techniques ou réglementaires une implantation à une distance moindre peut être autorisée.

1.2.2.3 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. Peuvent être réputés contigus tout en étant distincts deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent, un passage même couvert ou tout autre ouvrage dès lors que cette liaison se justifie par les nécessités de l'exploitation agricole.

1.2.3.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres les uns des autres. Pour des raisons techniques ou réglementaires une implantation à une distance moindre peut être autorisée.

1.2.3.2 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

1.2.3.3 Règle alternative. Pour prendre en compte certains impératifs liés à des dispositions techniques ou fonctionnelles nécessaires aux exploitations agricoles, les bâtiments peuvent être implantés à des distances moindres.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

2.1.1 Règle générale. Les constructions neuves qu'elles s'inscrivent ou non dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels, peuvent revêtir des formes contemporaines notamment pour s'adapter aux nouveaux usages et besoins des exploitations agricoles.

2.1.2 Règle générale. Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Précision. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés.

Section 2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. 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.

2.2.1 Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif de cet ensemble.

2.2.2 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « constructions d'intérêt architectural » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

2.3.4 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.5 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.6 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être soit plantées, soit végétalisées, soit recouvertes.

Précision. Soit « plantées » (toitures dites « vertes » à végétation intensive de type plantes horticoles utilisées dans les espaces verts au sol : annuelles ou bisannuelles, vivaces, graminées y compris gazon, grimpantes, retombantes, ligneux...)

Précision. Soit « végétalisées » (toiture à végétation extensive de type plantes horticoles sauvages, aux variétés très limitées : succulentes, mousses, vivaces sauvages, graminées... ou à végétation semi-intensive de type plantes horticoles ou sauvages, aux variétés limitées : annuelles, vivaces, graminées, ligneux tapissants...).

Précision. Soit « recouvertes » par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Les toitures terrasses peuvent également être conçues de telle manière qu'elles puissent supporter des panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif susceptible de produire de l'énergie renouvelable.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.3 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux locaux et installations techniques objets d'une réglementation spécifique ou d'une nécessité propre à l'activité agricole.

2.4.4 Règle générale. Sur les bâtiments d'habitation, les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.5 Règle générale. Sur les bâtiments d'habitation, les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. La présence de surfaces vitrées en façade ou de portes de garage doivent servir d'alignement des panneaux en continuité verticale. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie.

2.4.6 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture éventuelle doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Le cas échéant, les clôtures existantes le long de l'alignement et repérées au document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.3 Règle générale. Les murs de pierres existants doivent être entretenus et, le cas échéant, rejointoyés par un mortier de préférence à la couleur de la pierre.

Précision. Les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.4 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.5 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

2.5.6 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.7 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes à la sous-section 3.6.1 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

Section 2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ouvrages et espaces bâtis

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, unité ou ensemble bâtis, murs, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation, qui n'exclut pas la possibilité d'y apporter certaines modifications, peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées, rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétique qui contribuent à l'identité et à l'intérêt de ces éléments.

2.6.3 Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « éléments d'architecture à conserver » repérés par un pictogramme spécifique sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

2.6.4 Règle générale. Le cas échéant, la démolition partielle d'un mur de clôture identifié et délimité sur un document graphique du règlement pour la création d'un accès autorisé est limitée à un linéaire de 3,50 mètres.

Section 2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Précision. Les règles suivantes de la section 2.7 ne concernent que les bâtiments d'habitation éventuellement susceptibles d'être autorisés dans la zone agricole. Le logement de l'exploitant ou de ses salariés est considéré comme une construction nécessaire à l'exploitation agricole dès lors que cette construction justifie d'une utilité directe pour l'exploitation.

Par ailleurs, ces règles ne sont pas applicables pour les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants visés à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Règle générale. Bâtiments neufs

- a). Les constructions neuves à usage d'habitation doivent atteindre une exigence de performance énergétique au moins égale au label HPE (Haute Performance Énergétique). Ce label vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10% par rapport au niveau RT 2012.
- b). Le cas échéant, dans les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement au 1/2000° ou au 1/5000°, les constructions neuves doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée. Cette production peut-être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Section 2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Sans objet dans la zone considérée.

Section 2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Chapitre 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision. Les règles du chapitre 3, section 3.1, ne concerne que les unités foncières constitutives des sièges d'exploitation et des différents ensembles bâtis des exploitations agricoles ou forestières. Ces règles ne s'appliquent donc pas aux espaces cultivés et forestiers.

Section 3.1 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : espaces libres et végétaux

Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, végétaux, etc., identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

Section 3.2 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Section 3.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Règle générale. Le cas échéant, le respect des dispositions concernant les « cours à préserver » délimitées sur les schémas des OAP patrimoniales est obligatoire.

Section 3.4 Règles nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Précision. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement définit des prescriptions de nature à préserver des secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

3.4.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

a) Les espaces boisés.

Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » sur le fondement de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Peuvent toutefois être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

b) Les secteurs de concentration de mares et de mouillères et les mares isolées

Dans les secteurs de concentration de mares et de mouillères et concernant les mares isolées délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées de moins de 1 000 mètres, sont interdits :

- toute destruction de ces espaces du fait notamment d'une urbanisation, d'un assèchement, d'un comblement, de dépôt de déchets ;
- tout fractionnement de ces espaces susceptibles de générer un éclatement des populations d'amphibiens voire une augmentation de leur mortalité par écrasement.

c) La zone à dominante humide du SDAGE (Orientation 22)

Continuum de la sous-trame bleue, la zone humide du SDAGE associe le cours d'eau, les plans d'eau et la zone humide elle-même. Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de porter atteinte aux continuités naturelles favorables à de multiples espèces aquatiques et rivulaires des milieux herbacés ;
- de procéder à une artificialisation des berges et des espaces mitoyens pouvant générer une forte baisse de la perméabilité des milieux et de leur attractivité pour la faune ;
- d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes, notamment les exhaussements, les affouillements ou remblaiement de terrains.

d) Les secteurs du site Natura 2000

Dans les secteurs du site Natura 2000 délimités sur les documents graphiques du règlement comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des pelouses calcicoles;
- aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction et/ou installation d'abris ;
- aucun poste d'agrainage pour le gibier ;
- aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

e) Les ZNIEFF de type I

Dans les secteurs de ZNIEFF délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des boisements et des pelouses calcicoles;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction autorisée ;
- en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, des chemins ruraux, des chemins d'accès privés, aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

f) Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.4.2 Règle générale. Les corridors écologiques

Dans les corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de compromettre les connexions entre des réservoirs de biodiversité ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur déplacement ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur cycle de vie.

a) Les corridors écologiques à fonctionnalité réduite des milieux calcaires, fonctionnels des prairies, friches, dépendances vertes et cours d'eau y compris intermittents

Ne pouvant être empruntés que par une partie des espèces, généralement les moins exigeantes ou à dispersion aérienne, ces corridors sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ces corridors sont interdits tout (e) construction, travaux, installation et aménagement susceptible :

- d'augmenter l'altération de leur fonctionnalité ;
- de générer un morcellement extrême des milieux ou une artificialisation du caractère de certains habitats.

b) Les trames herbacées des chemins ruraux

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être maintenues et entretenues. Elles peuvent donc être fauchées.

c) Les bermes d'infrastructures routières

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long des routes, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation, qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles, concerne les trames herbacées situées sur les côtés de la route. Ces trames herbacées doivent être maintenues et entretenues et néanmoins. Elles peuvent donc être fauchées.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d) Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés représentées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégées. A cet effet, en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Section 3.5 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions du titre III, chapitre 2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

Section 3.6 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.6.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver le passage de la petite faune. A cette fin, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.6.2 Clôtures existantes

Non réglementé.

Chapitre 4. Stationnement

Section 4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Section 4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

Section 4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Non réglementé.

Titre III. Equipement et réseaux

Chapitre 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Section 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1.1.3 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Section 1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter suivant leur nature, des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets qu'elles produisent ou qu'elles génèrent.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs, bennes ou récipients divers nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants (à l'exception des maisons individuelles).

Chapitre 2. Desserte par les réseaux

Section 2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

a) Eaux pluviales

2.1.2.1 Règle générale. Les eaux pluviales ne doivent être dirigées en aucun cas vers le dispositif d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'assainissement non collectif.

2.1.2.2 Règle générale. Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Rappel. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

b) Eaux usées domestiques

2.1.2.3 Règle générale. Les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 sont obligatoires.

Précision. Les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Précision. On entend par « charge brute de pollution organique » le poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes de l'année.

2.1.2.4 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique. Le cas échéant, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.

2.1.2.5 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

2.1.2.6 Règle générale. Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance.

2.1.2.7 Règle générale. L'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées domestiques. Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Précision. Les eaux usées domestiques sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et des eaux vannes (urines et matières fécales).

2.1.2.8 Règle générale. Outre les eaux pluviales, sont notamment interdits dans les dispositifs d'assainissement non collectif les déversements de gaz inflammables ou toxiques, d'ordures ménagères, d'huiles usagées, d'hydrocarbures et de dérivés halogènes, d'acides, de cyanures, de sulfures et produits radioactifs, d'eaux de pompes à chaleur, d'eaux de piscine et de vide-cave, toute substance, tout corps solide ou non susceptible de polluer ou de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du dispositif.

2.1.2.9 Règle générale. Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter.

2.1.2.10 Règle générale. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

Section 2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle et/ou, à défaut, sur l'unité foncière.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Section 2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve de logements (exploitant et/ou ses salariés) et toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation en zone agricole, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique .

Règlement de la zone N

A titre informatif

Les zones naturelles et forestières sont dites Zones « N ».

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont autorisées en zone « N » :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone naturelle et forestière comporte :

- des secteurs « zh » se rapportant notamment à la zone à dominante humide du SDAGE identifiée au SRCE et/ou aux enveloppes d'alerte de zones humides de classe 2 avérées par la cartographie de la DRIEE et aux zones humides confirmées par l'étude du SIARJA, dans lesquels d'une manière générale sont interdits : constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes et la biodiversité ;
- deux secteurs « Arch » (archéologie) dans lesquels il convient de respecter les dispositions de l'article R.523-1 du code du patrimoine ;
- un secteur « nfsp » où les nécessités du fonctionnement d'un service public justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation sous pression de transport de gaz. plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Il s'agit d'une canalisation sous pression de transport de gaz.

Titre I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Chapitre 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination

**Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations
ZONE N**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous condition	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X (1)		
	Hébergement	X (1)		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X (2)		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X (2)		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

(1) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.1, paragraphe 1 du règlement de zone

(2) Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.1, paragraphe 3 du règlement de zone

Secteurs « ZH » : Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.13 du règlement de zone

Secteurs « ARCH » : Se reporter Titre I, Chapitre 1, Section 1.2, sous-section 1.2.16 du règlement de zone

Section 1.1 Destinations et sous destinations interdites

Règle générale. Sont interdites les destinations et sous-destinations :

1. La destination « habitation » est interdite hormis les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que :
 - d'une part, ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
 - d'autre part, pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation doivent :
 - être situées dans les zones d'implantation délimitées au document graphique du règlement au 1/2 000° ;
 - ne pas dépasser une hauteur totale maximale de 7,00 mètres ;
 - ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 35 m² ;
 - ne pas dépasser une densité maximale de 35 m² de surface de plancher.

Précision. Le cas échéant, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'ils soient désignés par le règlement et identifiés sur le document graphique du règlement au 1/2000° sont autorisés.

Précision. Le cas échéant, les destinations autorisées par changement sont repérées par couleurs sur le document graphique du règlement. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2. La destination « Commerce et activité de service » est interdite.
3. La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est interdite :
 - à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous-destination autorisée lorsqu'il s'agit de constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, de celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et des constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
 - à l'exception d'équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la présente destination et sous conditions que ces équipements aient une relation évidente avec la zone (accueil pédagogique, sanitaires, refuges, panneaux d'orientation, etc.).
4. La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » est interdite.

Section 1.2 Usages et affectations des sols interdits

Rappel. Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- dans les sites inscrits ;
- dans les sites classés.

1.2.1 Règle générale. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite.

1.2.2 Règle générale. L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite.

1.2.3 Règle générale. A l'exception de la halte de courte durée des gens du voyage autorisée, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1, destiné aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage est interdit.

Rappel. La halte de courte durée des gens du voyage est prévue sur une petite parcelle jouxtant la RD 145 proche de la limite sud-ouest du territoire communal avec la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.

Précision. La halte de courte durée ne constitue ni une construction ni un aménagement spécifique mais répond à l'obligation jurisprudentielle de stationnement concernant les gens du voyage.

1.2.4 Règle générale. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R.111-51, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et quelle que soit la surface de plancher créée, est interdit.

1.2.5 Règle générale. Les résidences mobiles de loisirs (véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) sont interdites.

1.2.6 Règle générale. Les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

1.2.7 Règle générale. Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme sont interdits.

1.2.8 Règle générale. Les maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme sont interdites.

1.2.9 Règle générale. L'implantation des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir) est soumise au droit commun des constructions en dehors des emplacements interdits (parcs résidentiels de loisir, terrains de camping, villages de vacances et dépendances des maisons familiales).

1.2.10 Règle générale. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de neuf unités sont interdits.

1.2.11 Règle générale. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont interdits.

Précision. Les antennes relais sont autorisées sous conditions :

- qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un périmètre de d'un monument historique classé ou inscrit ;
- qu'elles soient situées en dehors d'un site classé ou inscrit ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation d'un élément de paysage identifié et localisé ou d'un secteur délimité au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2.12 Règle générale. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas si les affouillements ou les exhaussements sont nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

1.2.13 Règle générale. Dans les secteurs « zh » concernant la zone humide du SDAGE identifiée au SRCE et/ou les enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides de classe 2 cartographiées par la DRIEE, sont interdits: constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activité susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes.

Sont interdits dans les zones humides :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements ;
- L'assèchement, le remblaiement ou le comblement ;
- Les dépôts divers ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- L'imperméabilisation des sols.

Précision. Les secteurs de zones humides « zh » classés en zone « N » mais influencés par la présence proche d'une zone urbanisée peuvent permettre néanmoins des aménagements a minima dédiés à la découverte et à l'entretien des milieux humides (chemins piétons, panneaux d'information, balises...) sous réserve que ces aménagements aient une vocation essentiellement pédagogique.

Précision. Les secteurs « zh » correspondent aux enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides de classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (identifiées selon les critères de l'arrêté mais limites non calées par un diagnostic de terrain ou identifiées par des diagnostics de terrain mais à l'aide de critères différents de l'arrêté).

Précision. La cartographie de l'étude du SIARJA a confirmé ou infirmé le caractère humide de certaines zones. Le règlement des secteurs « zh » s'applique à l'ensemble des zones humides, qu'il s'agisse des zones humides de classe 2 cartographiées par la DRIEE ou des zones humides confirmées par l'étude du SIARJA.

1.2.15 Règle générale. Dans les espaces boisés classés (EBC), les changements d'affectation et les modes d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à l'espace boisé classé sont interdits.

Précision. Cette interdiction n'est pas générale et ne frappe que les changements d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

1.2.16 Règle générale. Dans le secteur « Arch », sont interdites les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques si elles ne sont pas entreprises dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Section 1.3 Types d'activités interdites

Règle générale. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, dès lors que :

- elles sont susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage si aucune condition technique actuelle ne permet d'éviter ces inconvénients ;
- elles sont susceptibles d'entraîner de l'insalubrité inhérente à l'activité si aucun aménagement technique ne peut neutraliser cette insalubrité ;
- le cas échéant, si un accident ou si un fonctionnement défectueux lié à l'installation est de nature à créer des dommages graves aux personnes et aux biens qui y seraient exposés.

Rappel. Les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées.

Section 1.4 Types d'activités soumises à des conditions particulières

1.4.1 Règle générale. Sont admises dans la zone, les installations non classées et celles éventuellement réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Précision. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif telles que définies au Titre I, Chapitre I, Section 1.1 sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Rappel. Dans le secteur « nfsp » concernant la canalisation de gaz sous pression, le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer des travaux.

Section 1.5 Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

1.5.1 Règle générale. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

1.5.2 Règle générale. Les constructions et installations telles que définies au Titre I, Chapitre 1, Section 1.1 nécessaires à des équipements collectifs 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 peuvent être autorisées.

Précision. Peuvent notamment être implantés dans la zone les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces et milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène, à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2.1 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Section 2.2 Majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations

Le règlement ne définit pas de majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et la hauteur pour certaines destinations et sous-destinations.

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

Le règlement ne définit pas de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1. Volumétrie et implantation des constructions

Section 1.1 Volumétrie des constructions

1.1.1 Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Rappel. Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

1.1.2 Règles maximales de hauteur

Précision. Le niveau de base est défini par le sol naturel existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est défini en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction :

- soit par rapport au faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure des pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit par rapport au sommet de l'acrotère, élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et formant garde-corps plein ou à claire-voie.

1.1.2.1 Règle générale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres.

1.1.2.2 Règle alternative. La hauteur maximale peut être augmentée selon la nature des constructions et installations :

- lorsque le projet porte sur l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que l'extension projetée soit dans le prolongement exact du bâtiment existant ;
- pour les constructions de type silos, château d'eau, éoliennes, pylônes répondant aux conditions locales particulières (stockage de récoltes, réservoirs d'eau potable, communications électroniques ou autres, antennes, production d'énergie, etc.).
- le cas échéant, pour les constructions nécessaires à l'évolution des activités d'une exploitation agricole ou forestière sans que leur nature ne puisse être identifiée à la date d'approbation du PLU.

1.1.3 Règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale.

1.1.4 Règles minimales de hauteur

Il n'est pas fixé de hauteur minimale.

Section 1.2 Implantation des bâtiments

1.2.1 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et cours communes (ces dernières, au sens d'espaces communs desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes)

Précision. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Précision. La notion de voie est appréciée au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Précision. Le champ d'application de la règle concerne « les voies ouvertes à la circulation générale » qui recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les cours communes.

Précision. Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Précision. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

1.2.1.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de celles-ci.

1.2.1.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de l'alignement, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à l'alignement ne peut être inférieure à 4,00 mètres. Pour des raisons techniques ou réglementaires une implantation à une distance moindre peut être autorisée.

1.2.1.3 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.2 Implantation des bâtiments sur les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique

Précision. Les limites séparatives sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, d'une voie privée ou d'une cour commune (cette dernière devant être comprise au sens d'espace desservant plusieurs constructions sur des unités foncières distinctes).

Précision. Le règlement ne distingue pas les limites latérales et les limites de fond de terrain mais opère une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

1.2.2.1 Règle générale. Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

1.2.2.2 Règle générale. Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives, la distance horizontale mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 4,00 mètres. Pour des raisons techniques ou des dispositions réglementaires ne relevant pas du code de l'urbanisme, une implantation à une distance moindre peut être autorisée.

1.2.2.3 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'un mur de clôture existant, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assure la continuité du bâti entre deux constructions ;
- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur et que la distance mesurée en tout point du bâtiment à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé.

1.2.3 Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Précision. Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée par cet article est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Précision. En revanche, ne sont pas réputés contigus et sont donc considérés comme distincts et soumis aux règles de cet article, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

1.2.3.1 Règle générale. Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres les uns des autres. Pour des raisons techniques ou des dispositions réglementaires ne relevant pas du code de l'urbanisme, une implantation à une distance moindre peut être autorisée.

1.2.3.2 Règle alternative. Pour contribuer à la qualité architecturale et paysagère des lieux et à la bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, les bâtiments peuvent être implantés à une distance moindre :

- lorsqu'une ou plusieurs constructions existantes sont implantées à une distance moindre sous réserve que le bâtiment projeté participe et justifie de la cohérence de l'ensemble par ses caractéristiques dimensionnelles et son aspect extérieur ;
- lorsqu'un élément végétal, repéré sur les documents graphiques du règlement au 1/2000^e comme élément de paysage ou pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme, justifie qu'il soit préservé et que la nécessité de cette préservation conditionne effectivement une implantation non conforme à la règle générale.

1.2.3.3 Règle alternative. Pour prendre en compte certains impératifs liés à des dispositions techniques ou fonctionnelles nécessaires aux exploitations agricoles, les bâtiments peuvent être implantés à des distances moindres.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 2.1 Règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques

Les constructions neuves qu'elles s'inscrivent ou non dans un ensemble bâti préalablement constitué présentant des caractères communs avec lequel elles ne sont pas susceptibles d'entretenir des rapports visuels, peuvent revêtir des formes contemporaines notamment pour s'adapter aux nouveaux usages et besoins des exploitations agricoles.

Précision. Les constructions neuves peuvent privilégier l'originalité, notamment pour des raisons énergétiques et environnementales, en ayant recours à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Précision. Les toitures terrasses et les volumes parallélépipédiques sont autorisés.

Section 2.2 Dispositions communes concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Précision. 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.

Règle générale. La forme des constructions neuves doit être simple en veillant, le cas échéant, à entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif de cet ensemble.

Section 2.3 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des façades

2.3.1 Règle générale. Tout projet de construction, s'inscrivant dans un front urbain constitué et notamment concerné par des prescriptions de continuité repérées au document graphique du règlement au 1/2000^e, peut être soumis à des conditions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions avoisinantes et notamment le rythme des façades et les proportions des parties pleines et des vides.

2.3.2 Règle générale. Tout projet de construction présentant un mur pignon aveugle de grande dimension, visible dans la perspective d'une rue, notamment aux angles des voies ou susceptible d'altérer la perception globale d'un ensemble bâti ou non bâti, peut être refusé.

2.3.3 Règle générale. L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin, par des revêtements qui peuvent être distincts mais de même qualité. A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient préservées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

2.3.4 Règle générale. D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public est interdit. Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport aux voies publiques sont donc interdits.

2.3.6 Règle générale. Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village.

2.3.7 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.4 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des toitures

2.4.1 Règle générale. La conception de la toiture selon la forme dominante de l'environnement peut être imposée. Les toitures doivent rechercher la simplicité du volume en évitant tout débord de toit injustifié sur les murs-pignons.

2.4.2 Règle générale. Les toitures terrasses doivent être soit plantées, soit végétalisées, soit recouvertes.

Précision. Soit « plantées » (toitures dites « vertes » à végétation intensive de type plantes horticoles utilisées dans les espaces verts au sol : annuelles ou bisannuelles, vivaces, graminées y compris gazon, grimpantes, retombantes, ligneux...)

Précision. Soit « végétalisées » (toiture à végétation extensive de type plantes horticoles sauvages, aux variétés très limitées : succulentes, mousses, vivaces sauvages, graminées... ou à végétation semi-intensive de type plantes horticoles ou sauvages, aux variétés limitées : annuelles, vivaces, graminées, ligneux tapissants...).

Précision. Soit « recouvertes » par des matériaux de finition en harmonie avec les couvertures avoisinantes dès lors qu'elles peuvent être vues depuis une construction avoisinante.

Précision. Les toitures terrasses peuvent également être conçues de telle manière qu'elles puissent supporter des panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif susceptible de produire de l'énergie renouvelable.

Précision. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les revêtements d'étanchéité ne peuvent rester apparents. Les traitements de surface brute en asphaltes sont interdits.

2.4.3 Règle générale. Les locaux et installations techniques doivent être :

- soit compris dans le volume de couronnement ;
- soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de la façade.

2.4.4 Règle générale. Sur les bâtiments d'habitation, les ouvrages de superstructure tels cheminées, antennes, dispositifs de ventilation, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction.

2.4.5 Règle générale. Sur les bâtiments d'habitation, les nappes de panneaux solaires doivent être composées en tenant compte des percements des façades. La présence de surfaces vitrées en façade ou de portes de garage doivent servir d'alignement des panneaux en continuité verticale. Les panneaux doivent être compris dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire et éviter une pose en saillie.

2.4.6 Règle générale. Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité pour s'intégrer au mieux à leur environnement.

Section 2.5 Dispositions spécifiques concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

2.5.1 Règle générale. Lorsque l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture éventuelle doit permettre d'assurer la continuité visuelle de l'ensemble bâti de la rue concernée.

2.5.2 Règle générale. Le cas échéant, les clôtures existantes le long de l'alignement et repérées au document graphique du règlement comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

2.5.3 Règle générale. Le cas échéant, les murs de pierres existants doivent être entretenus et, le cas échéant, rejointoyés par un mortier de préférence à la couleur de la pierre.

Précision. Le cas échéant, les chaperons des murs existants peuvent être confortés (moellons formant oblique, tuiles, briques de petit moule voire ciment) en respectant la tradition du village en la matière.

2.5.4 Règle alternative. Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité repérée au document graphique du règlement au 1/2000°.

2.5.5 Règle générale. Les clôtures nouvelles situées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

2.5.6 Règle alternative. Des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2.5.7 Règle générale. Les clôtures sur certaines limites séparatives doivent être conformes à la sous-section 3.6.1 ci-après en ce qui concerne leur perméabilité.

Section 2.6 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ouvrages et espaces bâtis

2.6.1 Règle générale. Les éléments de paysages, unité ou ensemble bâtis, murs, etc., identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation, qui n'exclut pas la possibilité d'y apporter certaines modifications, peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées, rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement, des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains.

2.6.2 Règle générale. Concernant les ouvrages bâtis, les travaux d'aménagement, d'extension ou de restauration de ces éléments de paysage doivent permettre de garantir le maintien des caractéristiques urbaines, architecturales et esthétique qui contribuent à l'identité et à l'intérêt de ces éléments.

Section 2.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet dans la zone considérée. Les constructions à destination d'habitation ne sont pas autorisées hormis les extensions et les annexes sous certaines conditions.

Section 2.8 Bénéfice de la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Sans objet dans la zone considérée.

Section 2.9 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Sans objet dans la zone considérée. Non réglementé.

Chapitre 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section 3.1 Dispositions concernant les éléments de paysage identifiés et délimités aux documents graphiques du règlement au 1/5000° et/ou au 1/2000° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : espaces libres et végétaux

Règle générale. Les éléments de paysages, espaces libres, végétaux, etc., identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Précision. Leur préservation peut concerner :

- leur maintien ou leur mise en valeur ;
- des modifications justifiées rendues nécessaires par leur état de conservation ;
- exceptionnellement des évolutions indispensables notamment pour garantir l'accès aux terrains ;
- le remplacement des végétaux par leur équivalent (essence, taille, etc.).

Section 3.2 Proportion minimale de l'unité foncière en surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Section 3.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

Section 3.4 Règles nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Précision. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement définit des prescriptions de nature à préserver des secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

3.4.1 Règle générale. Les réservoirs de biodiversité

Dans les réservoirs de biodiversité délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- d'altérer la représentation et la richesse de la biodiversité ;
- la possibilité pour les espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de nuire au fonctionnement des habitats naturels ou d'en réduire la taille ;
- de réduire ou de supprimer les interconnexions des réservoirs entre eux.

a) Les espaces boisés.

Les boisements sont classés en « espaces boisés classés » sur le fondement de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Peuvent toutefois être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

b) Les secteurs de concentration de mares et de mouillères et les mares isolées

Dans les secteurs de concentration de mares et de mouillères et concernant les mares isolées délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées de moins de 1 000 mètres, sont interdits :

- toute destruction de ces espaces du fait notamment d'une urbanisation, d'un assèchement, d'un comblement, de dépôt de déchets ;
- tout fractionnement de ces espaces susceptibles de générer un éclatement des populations d'amphibiens voire une augmentation de leur mortalité par écrasement.

c) La zone à dominante humide du SDAGE (Orientation 22)

Continuum de la sous-trame bleue, la zone humide du SDAGE associe le cours d'eau, les plans d'eau et la zone humide elle-même. Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de porter atteinte aux continuités naturelles favorables à de multiples espèces aquatiques et rivulaires des milieux herbacés ;
- de procéder à une artificialisation des berges et des espaces mitoyens pouvant générer une forte baisse de la perméabilité des milieux et de leur attractivité pour la faune ;
- d'avoir un effet ou impact négatif sur les écosystèmes, notamment les exhaussements, les affouillements ou remblaiement de terrains.

d) Les secteurs du site Natura 2000

Dans les secteurs du site Natura 2000 délimités sur les documents graphiques du règlement comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des pelouses calcicoles;
- aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction et/ou installation d'abris ;
- aucun poste d'agrainage pour le gibier ;
- aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

e) Les ZNIEFF de type I

Dans les secteurs de ZNIEFF délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou comme secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

- aucun travail du sol superficiel ou profond et notamment de nature à compromettre la conservation des boisements et des pelouses calcicoles;
- aucun dépôt de déchets verts, d'ordures, de gravats ou de pierres ;
- aucune construction autorisée ;
- en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, des chemins ruraux, des chemins d'accès privés, aucune circulation ou stationnement de véhicules à moteur sauf véhicules de services publics et de secours, véhicules de structures habilitées pour la gestion du site et/ou son suivi scientifique, véhicules agricoles sur les pistes ou chemins servant la desserte des parcelles cultivées environnantes.

f) Les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques

- 1° Principalement constitués par les arbres isolés, les éléments ponctuels identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.

- 2° Constitués par les alignements d'arbres, les haies et les réseaux de haies, les éléments linéaires identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont protégés. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des arbres isolés.
- 3° Constitués par de petits espaces ouverts au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue, les éléments surfaciques délimités sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation vise leur maintien en bon état dans leur nature et leurs caractéristiques, leur entretien et leur mise en valeur en termes écologiques.

3.4.2 Règle générale. Les corridors écologiques

Dans les corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles :

- de compromettre les connexions entre des réservoirs de biodiversité ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur déplacement ;
- de ne plus offrir aux espèces les conditions favorables à leur cycle de vie.

a) Les corridors écologiques à fonctionnalité réduite des milieux calcaires, fonctionnels des prairies, friches, dépendances vertes et cours d'eau y compris intermittents

Ne pouvant être empruntés que par une partie des espèces, généralement les moins exigeantes ou à dispersion aérienne, ces corridors sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ces corridors sont interdits tout (e) construction, travaux, installation et aménagement susceptible :

- d'augmenter l'altération de leur fonctionnalité ;
- de générer un morcellement extrême des milieux ou une artificialisation du caractère de certains habitats.

b) Les trames herbacées des chemins ruraux

Chemins ruraux répertoriés faisant partie du domaine privé de la commune et affectés à l'usage du public, la préservation de ces corridors écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales lorsqu'elles existent et sur leur largeur actuelle sous réserve qu'elles soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux. Ces trames enherbées doivent être maintenues et entretenues. Elles peuvent donc être fauchées.

c) Les bermes d'infrastructures routières

Bandes herbeuses situées sur le domaine public le long des routes, la préservation de ces dépendances d'infrastructures identifiées et localisées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou au 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur préservation, qui vise à assurer leur maintien dans leur nature et leurs caractéristiques dimensionnelles, concerne les trames herbacées situées sur les côtés de la route. Ces trames herbacées doivent être maintenues et entretenues et néanmoins. Elles peuvent donc être fauchées.

Précision. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures identifiés ne constitue pas une protection qui fige le devenir de ce patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d) Les lisières des espaces boisés de plus de 100 hectares

Disposition du Schéma Directeur de la Région Île de France, les lisières des espaces boisés représentées sur les documents graphiques du règlement au 1/2000° et/ou 1/5000° au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégées. A cet effet, en dehors des sites urbains constitués, des secteurs d'extension de l'urbanisation faisant l'objet d'une OAP et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Section 3.5 Obligations d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement

Toute opération d'aménagement, d'installation ou de construction doit se conformer aux dispositions du titre III, chapitre 2 du règlement de la zone considérée et prévoir à ce titre tout ouvrage ou dispositif adapté sur le terrain de l'opération.

Section 3.6 Obligations pour les clôtures de caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

3.6.1 Règle générale. Clôtures neuves ou renouvelées

Les clôtures sur les limites séparatives ou limites parcellaires doivent faciliter l'écoulement des eaux et permettre de préserver le passage de la petite faune. A cette fin, les parties basses des clôtures doivent être constituées sur une hauteur de 20 centimètres au moins et sur une longueur équivalente à au moins 20% de la longueur de ladite clôture, d'un dispositif à claire-voie dont chaque élément vide de surface minimale au moins égale à 100 cm² assure une largeur libre d'au moins 6 cm pour assurer notamment le passage de la petite faune.

3.6.2 Règle générale. Clôtures existantes

Non réglementé.

Chapitre 4. Stationnement

Section 4.1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale. Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet et/ou aux besoins de la construction doivent être assurées hors des voies publiques. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux changements de destination des bâtiments existants, aux extensions de bâtiments, aux travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme.

Précision. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Section 4.2 Types et caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

Section 4.3 Minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Non réglementé.

Titre III. Equipement et réseaux

Chapitre 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Section 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

1.1.1 Règle générale. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil et dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Précision. Les caractéristiques des voies à créer comme celles des accès aux terrains doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1.1.3 Règle générale. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Section 1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1.2.1 Règle générale. A l'exception des maisons individuelles, les constructions doivent comporter suivant leur nature, des locaux spécifiques ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets qu'elles produisent ou qu'elles génèrent.

1.2.2 Règle générale. Ces installations doivent être dimensionnées de manière à pouvoir contenir tous les bacs, conteneurs, bennes ou récipients divers nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles à partir de la voie de desserte, sans empiéter sur le domaine public.

Précision. Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas de rénovation de bâtiments existants (à l'exception des maisons individuelles).

Chapitre 2. Desserte par les réseaux

Section 2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

2.1.1 Règle générale. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation y compris s'il y a lieu, les résidences démontables et les résidences mobiles, et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions d'alimentation en eau potable.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Précision. La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés et dans les établissements recevant du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune.

2.1.2 Règle générale. Assainissement

a) Eaux pluviales

2.1.2.1 Règle générale. Les eaux pluviales ne doivent être dirigées en aucun cas vers le dispositif d'assainissement non collectif. La séparation des eaux doit se faire en amont de l'assainissement non collectif.

2.1.2.2 Règle générale. Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, pour des raisons technique ou géologique, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau public d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement collectif.

Rappel. Le cas échéant, la réalisation sur le terrain de l'opération de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de dispositifs de noues paysagères adaptés au projet figurant sur les schémas des OAP sectorielles est obligatoire.

b) Eaux usées domestiques

2.1.2.3 Règle générale. Les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 sont obligatoires.

Précision. Les termes « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Précision. On entend par « charge brute de pollution organique » le poids d'oxygène correspondant à la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5) calculé sur la base de la charge journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substances polluantes de l'année.

2.1.2.4 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique. Le cas échéant, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive.

2.1.2.5 Règle générale. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

2.1.2.6 Règle générale. Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance.

2.1.2.7 Règle générale. L'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées domestiques. Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble.

Précision. Les eaux usées domestiques sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et des eaux vannes (urines et matières fécales).

2.1.2.8 Règle générale. Outre les eaux pluviales, sont notamment interdits dans les dispositifs d'assainissement non collectif les déversements de gaz inflammables ou toxiques, d'ordures ménagères, d'huiles usagées, d'hydrocarbures et de dérivés halogènes, d'acides, de cyanures, de sulfures et produits radioactifs, d'eaux de pompes à chaleur, d'eaux de piscine et de vide-cave, toute substance, tout corps solide ou non susceptible de polluer ou de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du dispositif.

2.1.2.9 Règle générale. Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter.

2.1.2.10 Règle générale. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau et, le cas échéant, dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel. Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L.214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol doivent faire l'objet d'un agrément.

2.1.3 Règle générale. Electricité, gaz, réseaux de communications téléphoniques ou électroniques, éclairage

Les lignes, canalisations, conduites et ouvrages de raccordement et branchements divers doivent être réalisés en souterrain.

Section 2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

2.2.1 Règle générale. Pour optimiser la maîtrise du ruissellement et pour limiter les rejets dans les réseaux de collecte lorsqu'ils existent, l'infiltration des eaux de pluie (non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent s'effectuer sur la parcelle et/ou, à défaut, sur l'unité foncière.

2.2.2 Règle générale. La rétention et le traitement des eaux pluviales doivent s'effectuer par un maillage adapté d'ouvrages de gestion hydraulique favorisant une régulation progressive des eaux (noues, petits bassins, etc.).

2.2.3 Règle générale. Le débit de fuite gravitaire ou débit rejeté accepté est limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Section 2.3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale. Toute construction neuve de logements (exploitant et/ou ses salariés) et toute opération de rénovation d'un bâtiment d'habitation en zone naturelle et forestière, doit prévoir par des dispositifs et ouvrages appropriés et souterrains (canalisations, fourreaux, gaines techniques, etc.) la possibilité d'être raccordé à la couverture en Très Haut Débit de type FTTH (fibre à l'abonné) à partir de la voie publique.

Lexique du règlement

Lexique base nationale (Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme)

1. Les définitions retenues

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du coeur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en oeuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Lexique base spécifique à la commune de Fontaine-la-Rivière

(Un lexique est un système de signes qui permet de servir de communication, de rendre intelligent un ensemble complexe)

Apparence

L'apparence est ce qu'on voit d'une chose, la manière dont elle se présente à nos yeux. La physionomie est l'aspect particulier propre à une chose, la manière d'être extérieure. La tournure est apparence, forme d'une chose qui se fait, change, forme donnée à l'expression, manière de s'exprimer dans la construction, dans la syntaxe. La surface est la partie extérieure d'un corps qui le limite en tous sens, la face apparente, visible, le dehors, l'extérieur. La peau désigne aussi l'apparence extérieure.

Assembler

Assembler veut dire mettre ensemble ce qui est épars, joindre, rapprocher de manière que les choses se touchent ; unir, joindre de manière qu'elles soient liées, attachées, qu'elles ne puissent plus se séparer. Une composition est l'action de former un tout par assemblage, combinaison de plusieurs parties, plusieurs éléments. Composer, c'est associer avec puissance.

Autre

Est autre ce qui n'est pas la même chose, ce qui est second par une certaine ressemblance, une certaine conformité. Une ressemblance est un rapport entre des objets présentant des éléments identiques suffisamment nombreux et apparents ; ou entre des objets présentant des éléments identiques qui n'appartiennent pas à la totalité de l'ensemble dans lequel un point de vue particulier les a placés. Une parenté est un rapport entre deux ou plusieurs choses, provenant de leur origine commune.

Cohérence

Une cohérence est une union étroite des divers éléments d'un corps. Les choses ou les parties, entre lesquelles il y a cohérence, sont jointes ou unies l'une avec l'autre ; les choses ou les parties entre lesquelles il y a adhérence, sont simplement jointes ou unies l'une à l'autre. C'est à dire qu'il y a connexion entre les premières, elles forment un tout ; et liaison seulement, jonction entre les dernières, elles ne sont qu'attachées l'une à l'autre.

Commun

Est commun ce qui est général, commun, ordinaire, universel. L'universel est ce qui concerne la totalité des individus d'une classe, tous les objets considérés. Le général se rapporte, se réfère à un ensemble de cas. Le général intéresse donc et réunit tous les éléments d'un ensemble déterminé. La déduction va du général au particulier ; l'induction du particulier au général.

Composition

Les lignes de forces d'une œuvre sont les axes qui ont servi à sa composition. Ne pas confondre la force et la poussée qui est une pression exercée par un corps pesant sur un autre. En architecture, une poussée est un effort de pesanteur exercé par un élément pesant sur ses supports et qui tend à les renverser.

Conformité

La conformité est la qualité de ce dont la forme est semblable à celle d'un autre objet considéré comme modèle. Est conforme ce qui s'accorde avec quelque chose, ce qui convient à sa destination. Une analogie est un rapport entre deux ou plusieurs choses qui présentent quelque communauté de caractères. Ce peut être une analogie de forme, de structure. La connexité est la qualité de ce qui est connexe, de ce qui a des rapports étroits avec une ou plusieurs autres choses.

Constitution

La constitution est l'action de constituer un ensemble en union avec d'autres éléments. Constituer, c'est concourir à former un tout mais aussi ce qui forme le fondement. Le fondement est ce sur quoi repose un certain ordre ou un certain ensemble de connaissances.

Couleur

La couleur est une sensation produite sur l'organe de la vue par la lumière suivant la longueur d'onde des radiations dont elle est formée, ou par réflexion de la lumière par les corps, suivant les radiations qu'ils absorbent ou qu'ils diffusent. La couleur est aussi une substance que l'on applique sur un objet pour produire la sensation de couleur.

En botanique, un pigment est une substance colorante des plantes. En chimie, c'est une substance colorée, d'origine minérale, organique ou métallique, qui colore la surface sur laquelle on l'applique, sans pénétrer dans les fibres ou les tissus, au contraire des teintures. Une teinte est une couleur complexe d'une certaine intensité, obtenue par mélange. Un ton est une couleur considérée dans sa force, son intensité ; le degré d'une couleur.

Direction

Côté vers lequel quelque chose se dirige, la direction d'une force est une droite suivant laquelle la force tend à déplacer le point matériel sur lequel elle agit. Ce qui fait une force, ce n'est pas seulement l'intensité, c'est aussi la direction. Le sens est un mouvement orienté, une position d'une droite dans un plan, d'un plan dans un volume.

Ensemble

Qualité d'un tout dont les parties sont harmonieusement unies, un ensemble est une unité qui tient à l'équilibre et à l'heureuse proportion des éléments. Un ensemble est formé d'éléments susceptibles de posséder certaines propriétés, et d'avoir entre eux, ou avec des éléments d'autres ensembles, certaines relations.

La totalité est une des catégories de l'entendement faisant la synthèse de l'unité et de la pluralité dans les théories de la forme, la réunion totale des parties ou éléments constitutifs d'un ensemble, d'un tout. Est entier ce qui a toutes ses parties, ce qui n'a subi aucune altération. Est absolu ce qui est complet, plein, total, ce qui existe indépendamment de toute condition ou de tout rapport avec autre chose. Un tout est une collection, un ensemble, l'unité d'un ensemble.

Equilibre

La mécanique a, entre autre objet, l'étude de l'équilibre des corps. Ses notions fondamentales sont la force, la masse, le mouvement et la vitesse. La cinématique, la statique et la dynamique sont des parties de la mécanique. C'est donc la science de l'équilibre des forces (statique) et des mouvements qu'elles engendrent (dynamique).

Etat d'un système matériel soumis à l'action de forces quelconques, lorsque toutes ses parties demeurent au repos, l'équilibre est, dans le langage courant, une attitude ou position verticale stable. L'équilibre est aussi un juste rapport, une juste proportion entre des choses opposées ; l'état de stabilité ou d'harmonie qui en résulte. C'est la répartition des masses, des pleins et des vides.

La statique étudie les systèmes de points matériels soumis à l'action de forces, quand elles ne créent aucun mouvement. La stabilité est l'état d'une construction capable de demeurer dans un équilibre permanent.

La dynamique introduit la notion d'effort s'exerçant sur un ensemble. C'est l'ensemble des forces en interaction et en opposition dans un phénomène, une structure.

La vitesse est le fait de parcourir un grand espace en peu de temps. D'ordinaire, la vitesse est une quantité exprimée par le rapport d'une distance au temps mis à la parcourir. C'est aussi le fait, pour un phénomène, de s'accomplir en un temps donné.

Expression

Action, manière d'exprimer ou de s'exprimer, l'expression est une forme de langage considéré avec le sujet qui s'exprime plutôt qu'avec l'objet exprimé. Dans le domaine de l'art, l'expression est davantage un style, une manière et reflète la qualité d'un artiste ou d'une œuvre d'art qui exprime avec force et vivacité en évoquant l'intimité et l'absolu de la chose représentée.

Le style résulte du choix des moyens d'expression déterminé par la nature et les intentions du sujet, une manière particulière propre aux artistes d'une école, d'une époque, d'un pays, de traiter la manière et les formes en vue de la réalisation d'une œuvre. Ce qui constitue le style : les éléments formels, qui ont une valeur d'indice, qui en sont le répertoire, le vocabulaire. Plus encore, mais avec moins d'évidence, une série de rapports, une syntaxe.

Forme

La forme est la manière dont les moyens d'expression sont organisés en vue d'un effet esthétique ; l'effet produit par cette organisation. Dans le domaine de l'art, la forme c'est donc les contours considérés d'un point de vue esthétique.

Aussi, former c'est donner une certaine forme à quelque chose, façonner en donnant une forme déterminée, entrer dans un ensemble en tant qu'élément constitutif.

Homogénéité

L'homogénéité est ce qui est cohérent, régulier. Homogène se dit en parlant d'un tout, d'un ensemble ou des parties qui composent un tout, un ensemble de ce qui est de même nature. La régularité est ce qui est conforme aux règles, ce qui ne fait pas exception à la norme, ce qui présente un caractère de simplicité ou de netteté géométrique, de symétrie, d'ordre, d'harmonie.

Identité

L'identité peut être une identité parfaite entre deux choses, une identité d'une chose avec une autre mais reste une relation qu'ont entre eux deux termes identiques.

« Idem nec unum ». Identique se dit d'objets semblables tout en restant distincts.

« Unum nec idem ». Identique se dit de ce qui est unique, quoique perçu, conçu ou nommé de manières différentes.

Le même marque l'identité absolue, l'identité approximative, la similitude, la ressemblance, la simultanéité, l'égalité. Caractère de ce qui est un, de ce qui est un seul, de ce qui est unique, de ce qui n'a pas de parties, de ce qui ne peut être divisé, l'unité est l'état de ce qui forme un tout organique dont les parties sont unies par des caractères communs, par leurs concours au fonctionnement de l'ensemble.

Unique, au sens quantitatif, signifie qui est un seul, par opposition à plusieurs, qui n'est pas accompagné d'autres du même genre, qui répond seul à sa désignation et forme une unité.

Unique, au sens qualitatif, signifie qui est le seul de son espèce ou qui dans son espèce présente des caractères qu'aucun autre ne possède, qui n'a pas son semblable.

Imitation

Une imitation est une action de prendre l'œuvre d'un autre pour modèle, de s'en inspirer plus ou moins étroitement, une reproduction artificielle d'un objet, d'une matière. L'imitation peut être régulière, canonique, contrainte, le motif paraît strictement identique. Au contraire, l'imitation peut être libre, irrégulière, reproduite sous une forme altérée par transposition, harmonisation, variation.

Intensité

Degré d'activité, de force, de puissance, l'intensité est le caractère de ce qui agit avec force, de ce qui dépasse la mesure ordinaire. La puissance, chose abstraite indéterminée, est le caractère de ce qui produit de grands effets.

Ligne

La ligne est un trait continu tracé de long. La ligne est le tracé des contours. C'est aussi le dessin, par opposition à la couleur et, par analogie, le dessin naturel d'un objet. La ligne est également une suite d'objets disposés dans une même direction déterminée.

Masse

Réunion de nombreux éléments distincts mais généralement de même nature, la masse est ce qui est perçu comme une unité, un ensemble dont on ne peut ou ne veut distinguer les éléments constitutifs. La masse est l'ensemble de l'œuvre ou de l'ouvrage, par rapport aux éléments, aux détails dont elle se compose. Les masses (au pluriel) sont les principaux éléments d'une œuvre architecturale, considérés les uns par rapport aux autres.

Matière

Dans un sens usuel, matière se dit de toute substance ayant les caractéristiques de la matière et connaissable par les sens, qu'elle prenne ou non une forme déterminée. Matière se dit également des produits destinés à être transformés par l'activité technique ou artistique de l'homme. C'est également un fond indéterminé que la forme organise. Élément constitutif d'un tout, par métaphore, un matériau est une des matières diverses nécessaires à la construction d'un ouvrage, d'un bâtiment.

Modèle

Un modèle est ce qui sert ou doit servir d'objet d'imitation pour faire ou reproduire telle ou telle chose. Dans l'absolu, un modèle est ce qui doit être imité, un objet possédant au plus haut point certaines qualités ou caractéristiques qui en font le représentant d'une catégorie. Un idéal est un ensemble de valeurs esthétiques, morales ou intellectuelles.

Mouvement

Le mouvement est un changement de position dans l'espace en fonction du temps et, par extension, ce qui traduit le mouvement, donne l'impression du mouvement. Ainsi, l'on peut parler de mouvement de la phrase, d'une ligne courbe que l'on considère comme un effet, d'un degré de rapidité de la mesure en musique, de la vie d'un tableau en peinture, etc.

Multiple

Le multiple est ce qui est composé de plusieurs éléments de nature différente ou qui se manifeste sous différentes formes. L'hétérogénéité est le caractère de ce qui est de nature différente, de ce qui est composé d'éléments dissemblables. A l'origine, est composite l'ordre inventé par les romains dans lequel le chapiteau réunit les feuilles d'acanthé du corinthien et les volutes de l'ionique. Aujourd'hui, en architecture, est composite ce qui participe de plusieurs styles.

Nature

Une catégorie est une classe dans laquelle on range les objets de même nature. La nature, c'est l'ensemble des caractères, des propriétés qui définissent une chose, concrète ou abstraite, généralement considérés comme constituant un genre.

Ordonnance

L'ordonnance est en architecture la disposition d'ensemble d'un édifice ; le nombre et la disposition des éléments d'une construction et, spécifiquement à l'origine, la disposition des colonnes selon leur nombre, leur ordre, leur espacement. Ordonnancer, c'est régler, disposer, arranger.

Ordre

Relation intelligible qui peut être saisie entre une pluralité de termes, l'ordre est une catégorie, une classe de choses, considérée d'après sa structure, son organisation ou d'après sa place dans une série, une classification. Une classification est un ensemble de règles qui déterminent idéalement un ordre dans les objets.

Organisation

L'organisation est un mode selon lequel un ensemble est constitué en vue de sa fin, de son fonctionnement. Organiser, c'est doter d'une structure, d'une constitution déterminée, d'un ordre, d'un mode de fonctionnement. Organiser, c'est soumettre à une méthode, une façon déterminée de penser.

L'économie est l'organisation des divers éléments d'un ensemble, la manière dont sont distribuées les parties. Un plan est un projet élaboré comportant une suite ordonnée d'opérations destinées à atteindre un but. Un projet est un but que l'on pense atteindre, une idée que l'on forme de ce que l'on fera et des moyens que l'on emploiera. Le parti est une solution proposée ou choisie pour résoudre une situation.

Origine

Une origine est un commencement, une première apparition, une manifestation, la formation d'une réalité nouvelle que l'on peut citer ou concevoir dans le temps. Un original, au sens architectural est ce qui est originaire, peut représenter un idéal, un modèle parfait digne d'imitation.

Un type, concept abstrait et générique, est un modèle idéal qui détermine la forme, exprime l'essence d'un ensemble d'objets réels. Le type est un ensemble de caractères organisés en un tout, un ensemble de propriétés d'une série d'objets. La typologie est la science de l'élaboration des types qui facilite l'analyse d'une réalité complexe et la classification.

Point

Marque, signe de très petites dimensions, le point peut être un objet visible isolé dont les contours sont trop petits pour être perceptibles. C'est aussi chaque unité, chaque division d'une échelle de grandeurs ou alors un signe ponctuel dans une écriture. Ponctuer, c'est, en termes de composition, marquer les repos plus ou moins parfaits, et diviser tellement les phrases qu'on sente par la modulation et par les cadences leurs commencements, leurs chutes et leurs liaisons plus ou moins grandes comme on sert tout cela dans le discours à l'aide de la ponctuation.

Proportion

La proportion est un rapport de grandeur entre les parties d'une chose, entre une des parties et le tout, défini par un idéal esthétique. Dimensions relatives des parties et du tout, les proportions sont la combinaison des différents rapports. L'idée de grandeur implique celle de quantité, celle de mesure.

Rapport

Un rapport est tout ce qui peut réunir, relier entre eux plusieurs objets de pensée, un lien, une relation qui existe entre plusieurs objets distincts, une relation de ressemblance, des traits, des éléments communs. On parle du rapport des parties d'un édifice. Le rapport constant entre la représentation graphique et l'objet représenté est l'échelle.

Règle

Une règle est ce qui est imposé, ce qu'on adopte comme ligne directrice. Une norme est un type concret ou une formule abstraite de ce qui doit être en tout ce qui admet un jugement de valeur : idéal, règle, but, modèle. Une norme est un état habituel, ordinaire, régulier, conforme à la majorité des cas.

Relation

Une relation est, dans le langage courant, le caractère de deux objets qui sont tels qu'une modification de l'un entraîne une modification de l'autre. Il s'agit donc d'un lien existant entre plusieurs termes d'une expression.

Représentation

La représentation, dans le domaine de l'art, c'est le fait de rendre sensible un objet absent ou un concept au moyen d'une image, d'une figure, d'un signe. Représenter, c'est exposer, mettre devant les yeux, montrer d'une manière concrète.

Revêtement

Un revêtement est un élément extérieur qui recouvre les parois d'une construction pour consolider, protéger ou décorer. Par extension, c'est tout ce qui s'étend à l'extérieur de quelque chose, sur quelque chose. Revêtir, c'est couvrir d'une apparence, d'un aspect. Peindre, c'est user d'un sens spécial, d'un sens donné pour constituer une belle substance.

Rythme

Distribution d'une durée en une suite d'intervalles réguliers, rendue sensible par le retour d'un repère et douée d'une fonction et d'un caractère esthétique, le rythme est un élément harmonique essentiel qui se fonde sur le retour imposé, sur la disposition régulière des temps forts, des accents et des césures, sur la fixité des nombres.

Mouvement régulier, périodique, cadencé, le rythme est une allure, une vitesse à laquelle se déroule un processus, une suite d'événements. Le rythme est une distribution des grandes masses, des pleins et des vides, des lignes dominantes, la répétition d'un motif ornemental. Une suite est un état de ce qui se poursuit dans un ordre intelligible, un ordre de ce qui suit en formant un sens.

Le retour peut exprimer l'idée de répétition, de recommencement, de régression, de réflexion, de restitution. Une période est un espace de temps plus ou moins long marqué par un fait ou déterminé par certains caractères. Cadencer, c'est conformer à un rythme, régler sur une mesure.

Simple

Est simple ce qui est « uniquement », à l'exclusion de tout autre caractère, ce qui n'est pas double ou multiple, ce qui n'est pas composé, ce dans lequel on ne peut pas distinguer de parties différentes. En architecture, est simple ce qui comporte peu d'éléments ajoutés, peu d'ornements et constitue un ensemble harmonieux par son homogénéité. La pluralité est le fait d'exister en grand nombre.

Structure

Manière dont un édifice est construit, la structure est l'agencement des parties d'un bâtiment du point de vue de la technique architecturale, de la beauté plastique. Disposition, arrangement des parties, manière dont un ensemble concret, spatial, est envisagé dans son organisation, la structure est une forme observable et analysable que présentent les éléments d'un objet.

Structure s'emploie à propos d'un ensemble, d'un tout formé de phénomènes solidaires, tels que chacun dépend des autres et ne peut être ce qu'il est que dans et par sa relation avec eux. La structure est conçue comme un ensemble organisé de rapports, un système de relations qui est latent dans l'objet considéré ou au contraire comme une partie de l'objet.

Symétrie

La symétrie est une juste proportion, un accord des parties d'un bâtiment entre elles et avec l'ensemble qui concourt à la beauté de l'ouvrage. C'est également une régularité, une harmonie dans les parties d'un objet ou dans la disposition d'objets semblables. En architecture de nos jours, la symétrie est une correspondance exacte, forme, taille et position de parties opposées ; une distribution régulière de parties d'objets semblables de part et d'autre d'un axe, autour d'un centre.

Symétrie veut donc dire aujourd'hui, non pas une pondération, un rapport harmonieux des parties d'un tout, mais une similitude des parties opposées, la reproduction exacte, à la gauche d'un axe de ce qui est à droite.

Terme

Un terme, expression verbale d'une idée, est un mot appartenant à un vocabulaire spécial. Un terme est chacun des éléments simples entre lesquels on établit une relation, tout élément en relation avec un autre ou avec d'autres.

Tout

Ensemble structuré d'éléments de même espèce ou de même fonction constituant un tout, un système est un appareil ou un dispositif formé par une réunion d'éléments analogues. C'est aussi un ensemble structuré de choses abstraites. Un système n'est autre chose que la disposition des différentes parties d'un art ou d'une science dans un ordre où elles se soutiennent toutes mutuellement.