

Département du Val d'Oise

# Plan Local d'Urbanisme de PRESLES

*Adaptation n° 4  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

**Modification simplifiée**

**Pièce n° 6 : Règlement**

PLU approuvé le 30 janvier 2014

Modifié le 20 avril 2017

Modification simplifiée le 06 décembre 2018

Révision allégée le 09 décembre 2021

**Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du 09 décembre 2021**

**DOSSIER APPROBATION**

**Mairie de Presles**  
78, rue Pierre Brossolette  
95 590 Presles  
Tel : 01 30 28 73 73  
Fax : 01 30 28 73 70



**Commune de PRESLES**

Plan Local d'Urbanisme – Adaptation n° 4 - Modification simplifiée –Règlement - Approbation 09 décembre 2021

## SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>   | <b>1</b>   |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA.....</b>        | <b>7</b>   |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 8          |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 10         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 20         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 20         |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB.....</b>       | <b>21</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 22         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 24         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 35         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 35         |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE.....</b>      | <b>36</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 37         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 39         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 45         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 45         |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UI.....</b>       | <b>46</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 47         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 49         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 57         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 57         |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UP.....</b>        | <b>58</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 59         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 61         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 70         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 70         |
| <b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU.....</b>  | <b>71</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 72         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 74         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 80         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 80         |
| <b>TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU.....</b> | <b>81</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 82         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 83         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 85         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 85         |
| <b>TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A.....</b>     | <b>86</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 87         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 89         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 94         |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 94         |
| <b>TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N.....</b>      | <b>95</b>  |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....        | 96         |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....                        | 98         |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....               | 103        |
| SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES.....            | 103        |
| <b>ANNEXE 1 : Liste des espèces végétales préconisées.....</b>             | <b>104</b> |
| <b>ANNEXE 2 : Liste des éléments remarquables du paysage.....</b>          | <b>112</b> |
| <b>ANNEXE 3 : Normes de stationnement.....</b>                             | <b>126</b> |
| <b>ANNEXE 4 : Plaquette solaire.....</b>                                   | <b>133</b> |
| <b>ANNEXE 5 : Emplacements réservés.....</b>                               | <b>136</b> |
| <b>ANNEXE 6 : Glossaire.....</b>   | <b>138</b> |

**Commune de PRESLES**

Plan Local d'Urbanisme – Adaptation n° 4 - Modification simplifiée –Règlement - Approbation 09 décembre 2021

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PRESLES, département du Val d'Oise (95) à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles :
  - R.111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
  - R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.
  - Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
  - Article R.111.2 - relatif à la salubrité et à la sécurité publique
  - Article R.111.4 - relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
  - Article R.111.15 - relatif au respect des préoccupations d'environnement.
  - Article R.111.21 - relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

**Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,** « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les articles L.111.9, L.111.10 et L.123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

#### 4. Les servitudes d'utilité publique

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

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### Les zones urbaines dites « U » :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics et/ou d'intérêt collectif existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

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

Zone UA : Zone correspondant au centre ville ancien des bourgs de Presles et Courcelles, de part et d'autre des deux rues principales de la commune, comprenant de l'habitat et des activités commerciales et artisanales. Cette zone comprend le secteur UAa.

Zone UB : Zone d'extension du tissu urbain du bourg, à vocation multiple, principalement d'habitat, correspondant principalement à des espaces résidentiels de type pavillonnaire. Cette zone comprend les secteurs UB1 et UB2.

Zone UE : Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

Zone UI : Zone à vocation économique. Cette zone comprend le secteur UIa.

Zone UP : Zone d'extension urbaine réalisée sous forme d'opérations d'ensemble.

#### Les zones à urbaniser dites « AU » :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone 1AU : Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Zone 2AU : Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

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

Zone 1AU : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Zone 2AU : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, à long terme.

#### Les zones agricoles dites « 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est la suivante :

Zone A : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend le secteur Ap.

#### Les zones naturelles dites « N » :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est la suivante :

Zone N :

Cette zone comprend les secteurs Ng du golf et Nh des châteaux de la commune.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Les cheminements piétonniers protégés :

Au titre de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme, les cheminements piétonniers existants identifiés comme devant être protégés aux documents graphiques ne peuvent être aliénés ou supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les éléments remarquables du paysage :

Au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée aux documents graphiques doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R421-28 du code sus mentionné.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

La mixité sociale :

- En vertu de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants :
  - ~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure,
  - ~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

Les espaces boisés classés :

En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- arbres dangereux ou morts;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

#### **Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16**

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **RAPPELS :**

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et sur les éléments repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) en vigueur.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.
  - Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas

inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

- Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111.4 du code de l'urbanisme.

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA**

Zone UA correspondant au centre-ville ancien des bourgs de Presles et Courcelles, de part et d'autre des deux rues principales de la commune, comprenant de l'habitat et des activités commerciales et artisanales.

Cette zone comprend le secteur UAa qui présente des dispositions particulières à l'article 2.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les décharges
  - ~ Les dépôts de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
  
- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.
  
- Les constructions à usage d'industrie.
  
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
  
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
  
- Les entrepôts de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## **Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.
  - ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.  
Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
  - ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées si elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les locaux accessoires sont autorisés s'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

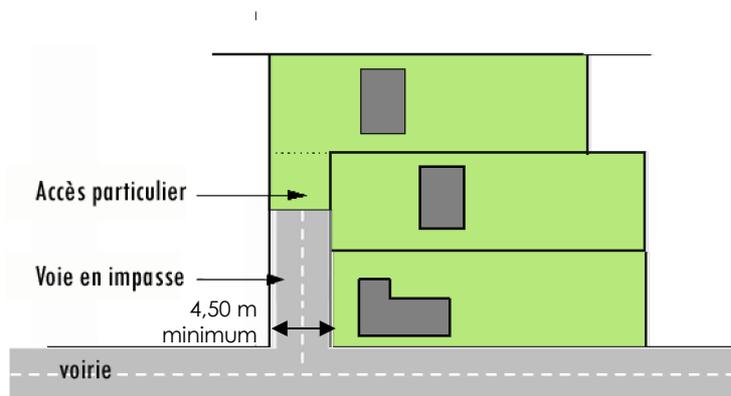
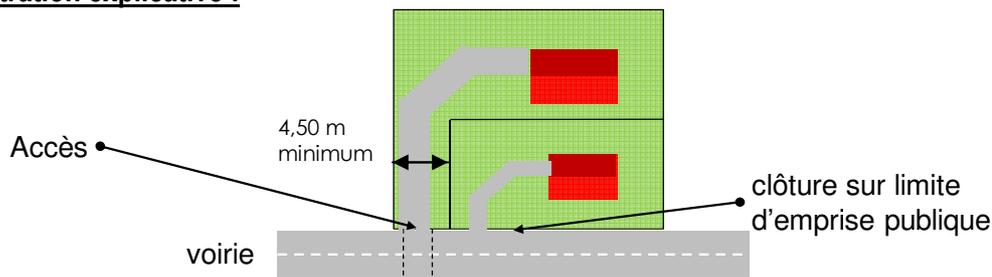
**En zone UA, à l'exception du secteur UAa :**

- En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants :
  - ~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.
  - ~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – UA : accès et voiries**

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit être reliées à chaque extrémité à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

**Illustration explicative :****Article 4 – UA : desserte par les réseaux****A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

**B. Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

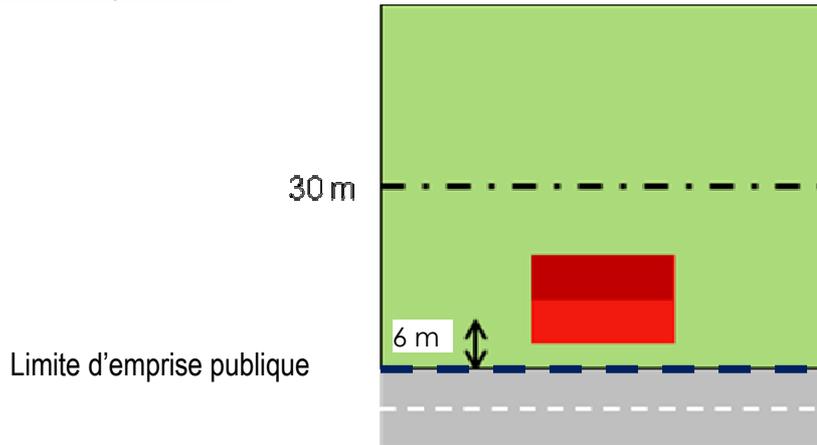
**Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

**Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(cf annexe p.144)

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.
- Elles pourront cependant s'édifier en retrait, d'un maximum de 6 m, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement, ou à la limite d'emprise des voies par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.
- Le point de construction le plus éloigné ne pourra se situer au-delà de 30 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies
- Les distances sont mesurées pour les volumes principaux des constructions.
- Les voies concernées sont l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places et jardins publics, parcs de stationnement publics...)
- Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)
- La création de voies privées postérieures à la date d'approbation du PLU n'aura pas pour effet d'étendre la bande de constructibilité de 30 mètres définie par les règles de cet article.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

**Illustration explicative :****CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

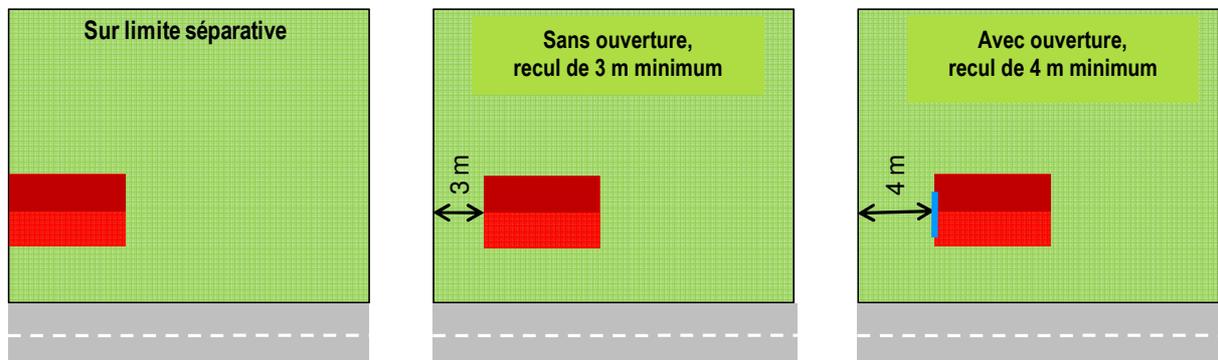
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux piscines non couvertes. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise publique.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, escaliers, caves etc...

**Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.
- En fond de terrain une marge d'isolement s'impose.
- Si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures : la marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres en tous points,
- Si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture ou s'il comprend uniquement des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...), ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du plancher : la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres en tous points,

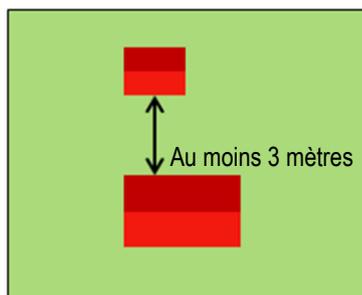
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
- L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.

### Illustration explicative :



### Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doit respecter une distance minimale de recul entre les deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

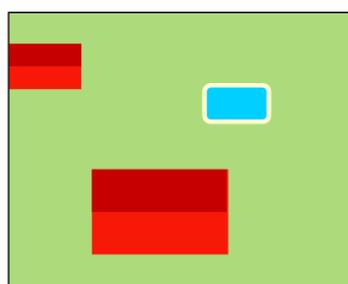
**Illustration explicative :**

Cas particuliers : Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, peuvent être implantés librement par rapport aux autres constructions.

**Article 9 – UA : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 40% pour les constructions à usage d'habitation
- 70% pour les autres constructions et usages du sol permis dans cette zone (bureaux, commerces, artisanat et équipements publics et/ou d'intérêt collectif).

**Illustration explicative :**

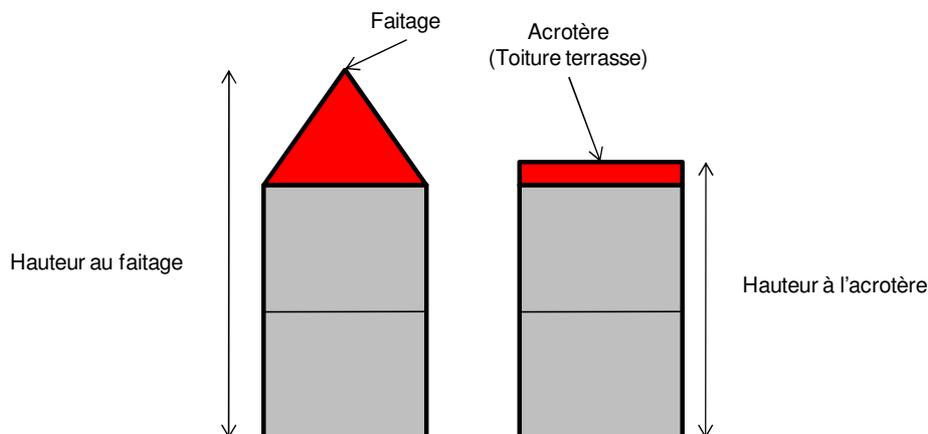
|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Habitation (au sol) :</b> | 210 m <sup>2</sup> |
| <b>Piscine :</b>             | 40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Garage :</b>              | 50 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                        |                    |
| <b>TOTAL :</b>               | 300 m <sup>2</sup> |

Dans le cas d'une habitation, l'emprise au sol autorisée étant limitée à 40%, pour un terrain constructible de 750 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée est 300 m<sup>2</sup>.

### **Article 10 – UA : hauteur des constructions**

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée :
  - en cas de toiture terrasse à 7 mètres à l'acrotère,
  - en cas de toiture à pentes, à 10 mètres au faîtage et à 7 m à l'égout du toit.
- Le présent article ne s'applique pas aux équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur est limitée à la hauteur des constructions existantes.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des locaux accessoires est fixée à 3 mètres à l'égout du toit. Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

#### **Illustration explicative :**



## **Article 11 – UA : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :
  - ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
  - ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Dans le cas d'élément bâti répertorié au titre du L.123-1-5 7°, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.

### **A. Toitures :**

- Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°, faitage parallèle à la longueur du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas aux extensions (vérandas...)
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.
- En cas de réfection totale, les toitures devront être refaites à l'identique.

- La toiture des locaux accessoires sera à deux pentes, avec 35° de pente maximum.
- Le métal et le plastique sont fortement déconseillés en couverture des abris de jardin.

**B. Façades :**

- Les éléments décoratifs extérieurs tels que les balcons, balustrades, lanternes, enseignes, etc. devront être simples.
- Les portes fenêtres, les fenêtres et les percements de façade, ainsi que les fenêtres de toit seront plus hauts que larges.
- Le métal et le plastique sont fortement déconseillés en façade des abris de jardin.

**C. Clôtures :**

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.
- Le portail ne pourra excéder une largeur de 3,50 m entre poteaux.

**CLÔTURES SUR VOIES :**

- Elles devront être composées :
  - ~ Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
  - ~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...
  - ~ soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.

**CLÔTURES EN LIMITES SEPARATIVES :**

- ~ Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- ~ Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- ~ Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

### **Article 12 – UA : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement. Ce nombre de places devra être maintenu en cas de changement de destination, construction neuve ou nouveau logement réalisé dans une construction existante.
- En cas d'impossibilité de créer le nombre de places exigé, le projet sera refusé.
- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation aboutissant à la création de logements d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places privatives de stationnement par logement et 10 % supplémentaires de places ouvertes non closes et accessibles à tous.

### **Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. Se référer à l'annexe du présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit et devront être entretenues.
- Au moins 60 % des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration

préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- arbres dangereux ou morts;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute nouvelle construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

#### **Article 16 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute nouvelle construction principale devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB**

Zone d'extension du tissu urbain du bourg, à vocation multiple, principalement d'habitat, correspondant principalement à des espaces résidentiels de type pavillonnaire.

Cette zone comprend les secteurs UB1 et UB2, et la sente débouchant place des Martyrs de la Libération.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone comprend des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU (pièce n°4) :

- **UB1 : secteur accueillant des logements, des activités de commerces et services présentant des dispositions particulières aux articles 2, 6, 7, 9 et 13,**
- **UB2 : secteur accueillant des logements, des activités de commerces et services présentant des dispositions particulières aux articles 2, 6, 7, 9, 10 et 13,**
- **Secteur de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération présentant des dispositions particulières aux articles 2, 6, 7, 9 et 13.**

### Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les entrepôts de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.

## **Article 2 – UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.
  - ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
  - ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
  
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.
  
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
  
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées si elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les locaux accessoires sont autorisés s'ils ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3 mètres à l'égout de toit.
- En vertu de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants :
  - ~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.
  - ~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

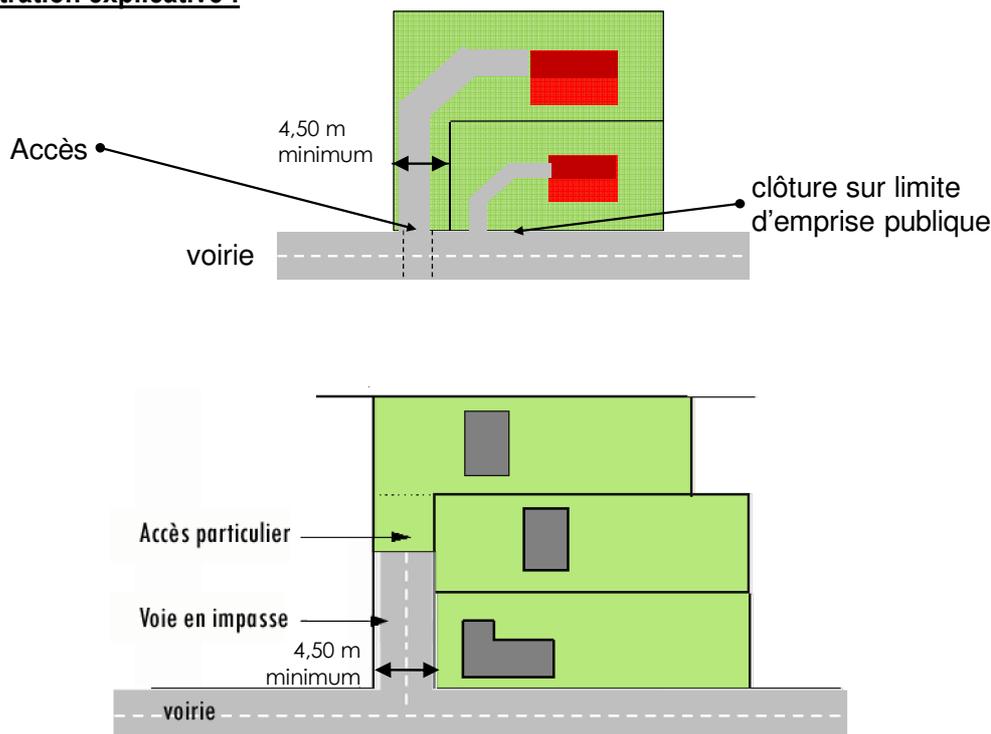
En secteurs UB1 et UB2, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

En plus des conditions particulières figurant précédemment pour la zone UB, l'aménagement est soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n°4).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – UB : accès et voiries**

- Toute occupation ou tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimale de 4,50 mètres et devront soit être reliées à chaque extrémité à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

**Illustration explicative :****Article 4 – UB : desserte par les réseaux****A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

**B. Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

**C. Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les

cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

#### **Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

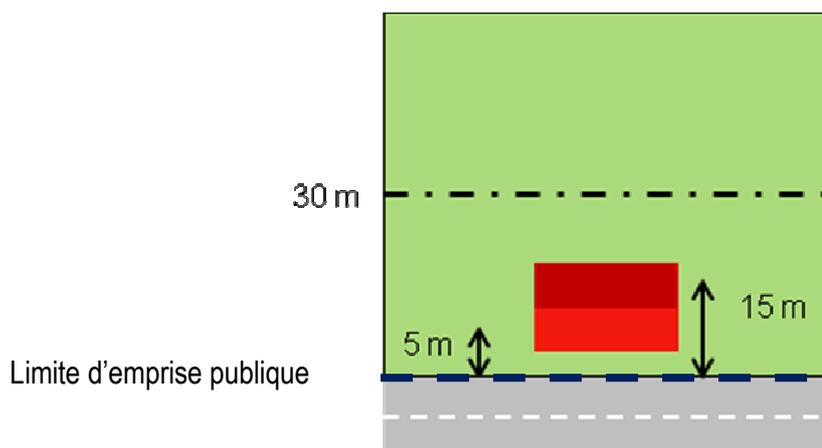
#### **Article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(cf annexe p.144)

En zone UB, sauf secteurs UB1, UB2 et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- Le point d'une construction le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies,
- Le point de construction le plus éloigné ne pourra se situer au-delà de 30 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies
- Les distances sont mesurées pour les volumes principaux des constructions.
- Les voies concernées sont l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places et jardins publics, parcs de stationnement publics...).
- Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)
- La création de voies privées postérieures à la date d'approbation du PLU n'aura pas pour effet d'étendre la bande de constructibilité de 30 mètres définie par les règles de cet article.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

#### **Illustration explicative :**



En secteurs UB1 et UB2, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- Les constructions doivent être édifiées en totalité dans les polygones d'implantation matérialisés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU).
- Une implantation différente par rapport à la voie pourra être imposée par une inscription graphique sur le plan de zonage.

### CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- aux locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux piscines non couvertes. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise publique.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, escaliers, caves etc...
- aux escaliers et perrons.

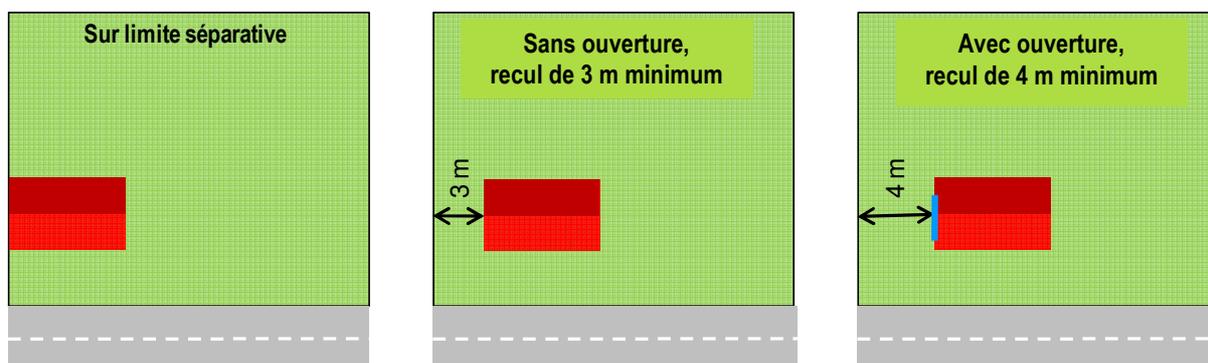
### Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UB :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.
- En fond de terrain une marge d'isolement s'impose.

- Si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures : la marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres en tous points.
- Si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou s'il comprend uniquement des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...), ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du plancher : la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres en tous points.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
- L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.

### Illustration explicative :



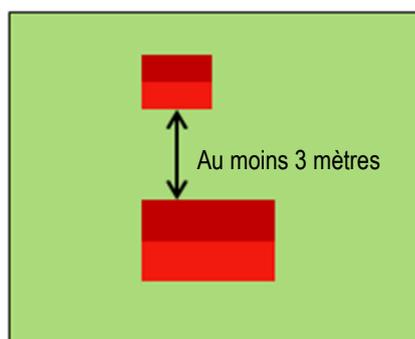
En secteurs UB1 et UB2, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

- Les constructions doivent être édifiées en totalité dans les polygones d'implantation matérialisés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU).

**Article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doit respecter une distance minimale de recul entre les deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Illustration explicative :**

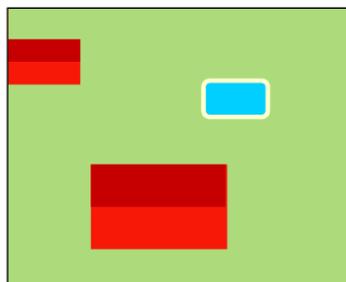


Cas particuliers : Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, peuvent être implantés librement par rapport aux autres constructions.

**Article 9 – UB : emprise au sol**

En zone UB, à l'exception des secteurs UB1, UB2 et de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération :

L'emprise au sol maximale est fixée à **30%**

**Illustration explicative :**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
|                              | 180 m <sup>2</sup> |
| <b>Habitation (au sol) :</b> | 180 m <sup>2</sup> |
| <b>Piscine :</b>             | 270 m <sup>2</sup> |
| <b>Garage :</b>              | 270 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL :</b>               | 270 m <sup>2</sup> |

L'emprise au sol autorisée étant limitée à 30%, pour un terrain constructible de 900 m<sup>2</sup>, seuls 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont constructibles.

**En secteur UB1, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :**

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%.

**En secteur UB2 uniquement :**

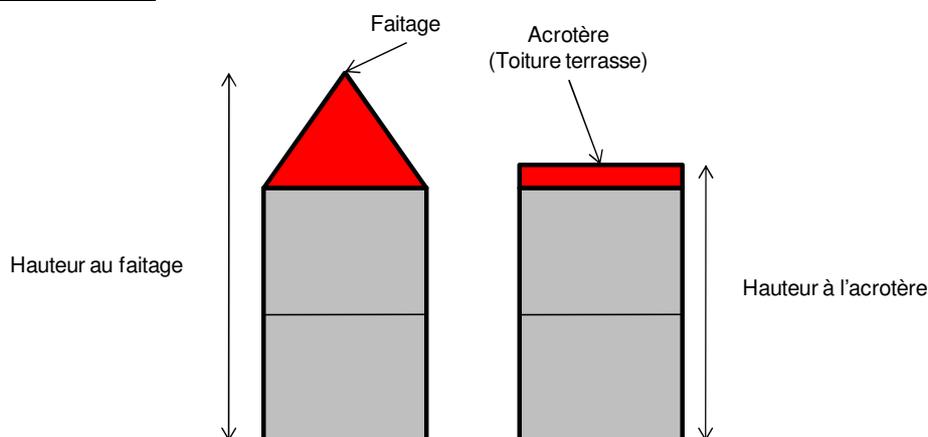
L'emprise au sol n'est pas réglementée, les constructions doivent être édifiées en totalité dans les polygones d'implantation matérialisés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU).

**Article 10 – UB : hauteur des constructions****En zone UB, à l'exception du secteur UB2 :**

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée :
  - en cas de toiture terrasse, à 7 mètres à l'acrotère,
  - en cas de toiture à pentes, à 10 mètres au faîtage et à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des locaux accessoires est fixée à 3 mètres à l'égout de toit. Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit.
- Le présent article ne s'applique pas aux équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur des constructions existantes.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

### Illustration explicative :



### En secteur UB2 uniquement :

- La hauteur des constructions principales doit respecter les hauteurs plafond figurant dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU).

### **Article 11 – UB : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- La toiture des locaux accessoires sera à deux pentes, avec 35° de pente maximum.
- Le métal et le plastique sont fortement déconseillés (couverture et façades).
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :
  - ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
  - ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Dans le cas d'élément bâti répertorié au titre de l'article L123-1-5 7°, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.

Clôtures:

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.
- Le portail ne pourra excéder une largeur de 3,50 m entre poteaux.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Elles devront être composées :
  - ~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...,
  - ~ soit d'une haie vive d'essences locales (voir annexe 1 du règlement) doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.

CLÔTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- ~ Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- ~ Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- ~ Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

**Article 12 – UB : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement. Ce nombre de places devra être maintenu en cas de changement de destination, construction neuve ou nouveau logement réalisé dans une construction existante.
- En cas d'impossibilité de créer le nombre de places exigé, le projet sera refusé.
- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation aboutissant à la création de logements d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.

- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement privatives par logement et un complément de 10% supplémentaires de places ouvertes non closes et accessibles à tous.

### **Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial.
- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. Se référer à l'annexe au présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150 m<sup>2</sup> d'espace non construit et devront être entretenues.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### **En zone UB, à l'exception des secteurs UB1, UB2, et de la sente débouchant place des Martyrs de la Libération :**

- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.

#### **En secteur UB1, et sente débouchant place des Martyrs de la Libération :**

- Au moins 60% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- En application des orientations d'aménagement et de programmation, les secteurs de « protection des jardins » doivent être respectés et conservés en espace de pleine terre.

En secteur UB2 uniquement :

- Au moins 50% des espaces non bâtis en dehors des polygones d'implantation matérialisés dans le document «orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°4 du PLU), doivent être perméables aux eaux pluviales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 – UB : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

**Article 15 – UB : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute nouvelle construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

**Article 16 – UB : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute nouvelle construction principale devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE**

Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
  
- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.
  
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
  
- Les constructions à usage d'industrie.
  
- Les constructions à usage d'artisanat.
  
- Les commerces.
  
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, d'entrepôt, en dehors de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article 2 – UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelés ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est

subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.

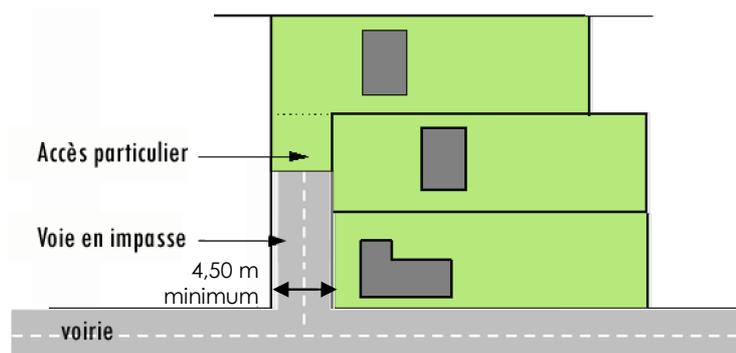
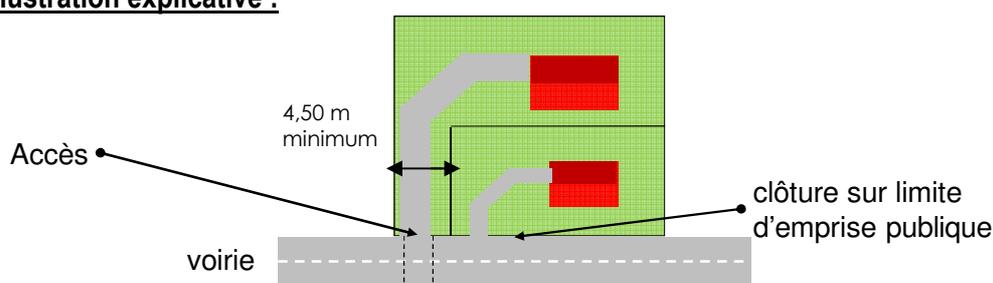
- ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
  - ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur la plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions et les installations à usage d'habitation sont autorisées pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les constructions à usage d'entrepôts et de bureaux et services sont autorisées si ces derniers sont nécessaires et utiles au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – UE : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit être reliées à chaque extrémité à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

### Illustration explicative :



#### **Article 4 – UE : desserte par les réseaux**

##### **A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

##### **B. Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

##### **C. Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

#### **Article 5 – UE : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

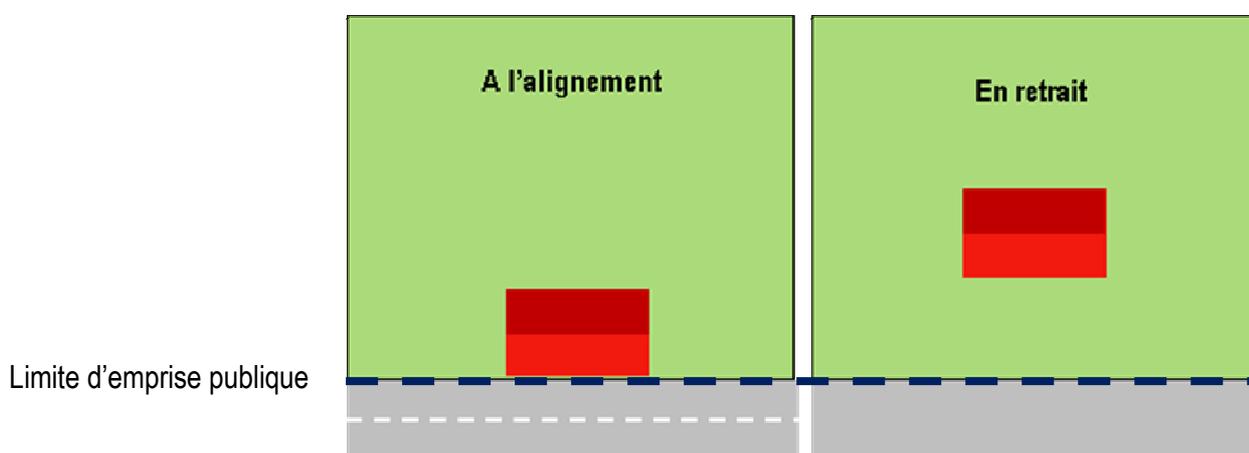
#### **Article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(cf annexe p.144)

- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées.

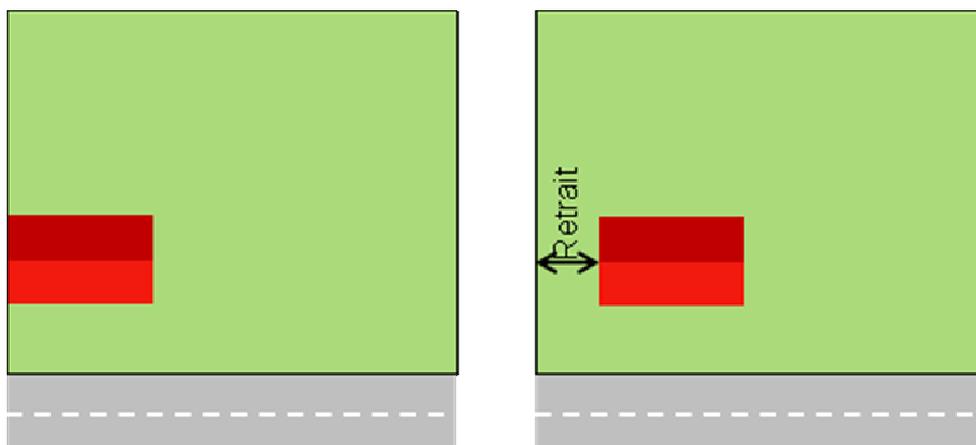
- Dans l'ensemble de la zone UE, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

### **Illustration explicative :**



### **Article 7 – UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement d'au moins 3 mètres doit être respectée.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

**Illustration explicative :**

- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
- L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.

**Article 8 – UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

**Article 9 – UE : emprise au sol**

- Non réglementé

**Article 10 – UE : hauteur des constructions**

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Les équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur est limitée à la hauteur des constructions existantes.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3 mètres à l'égout de toit.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

### **Article 11 – UE : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :
  - ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
  - ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Dans le cas d'éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.

### **Article 12 – UE : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement. Ce nombre de places devra être maintenu en cas de changement de destination, construction neuve ou nouveau logement réalisé dans une construction existante.
- En cas d'impossibilité de créer le nombre de places exigé, le projet sera refusé.
- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation aboutissant à la création de logements d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places privatives de stationnement par logement et un complément de 10% supplémentaires de places ouvertes non closes et accessibles à tous.

### **Article 13 – UE : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Dans le cas d'éléments naturels répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à

proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial.

- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – UE : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – UE : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

#### **Article 16 – UE : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UI**

Zone à vocation économique

Cette zone comprend le secteur U1a qui présente des dispositions particulières aux articles 1, 2 et 13.

En zone UI, le secteur des "Grands Moulins" fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées dans la pièce n°4 du PLU, qui, avec le règlement de la zone UI, définissent les conditions d'aménagement et de construction de la zone.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier, sauf dans le secteur U1a.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, y compris par transformation de locaux industriels, commerciaux ou d'activité.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les décharges
  - ~ Les dépôts de toutes natures
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.
- **Uniquement dans le secteur U1a**, les constructions à usage d'industrie et entrepôt sont interdits.

### Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.

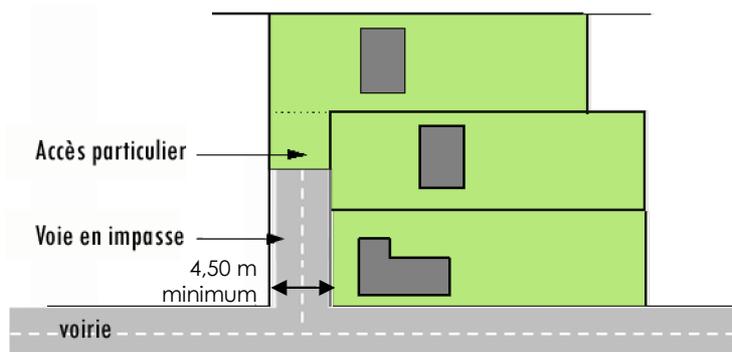
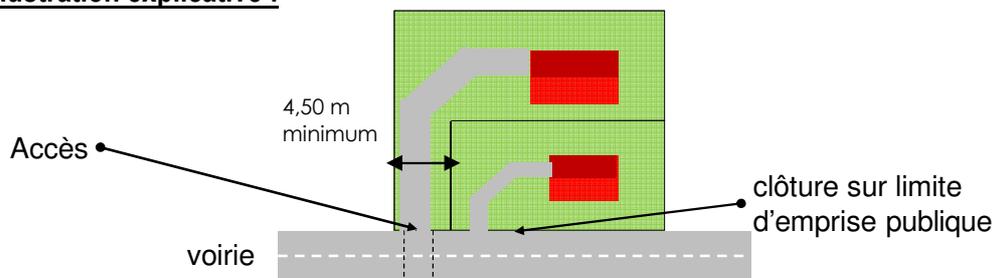
- ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
  - ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur la plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions à usage d'industrie, de bureau, d'entrepôt et d'artisanat sont autorisées si ces dernières ne nuisent pas à l'environnement immédiat (olfactive, sonore...) des zones d'habitat.
  - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'un logement par unité foncière, et d'une surface maximale de plancher de 80 m<sup>2</sup> par logement. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.
  - **Uniquement en secteur U1a**, le changement de destination des locaux industriels commerciaux ou d'activité existants et ce uniquement dans le cas de réalisation de meublés de tourisme.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – UI : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit être reliées à chaque extrémité à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

#### Illustration explicative :



#### **Article 4 – UI : desserte par les réseaux**

##### **A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

##### **B. Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

##### **C. Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

#### **Article 5 – UI : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

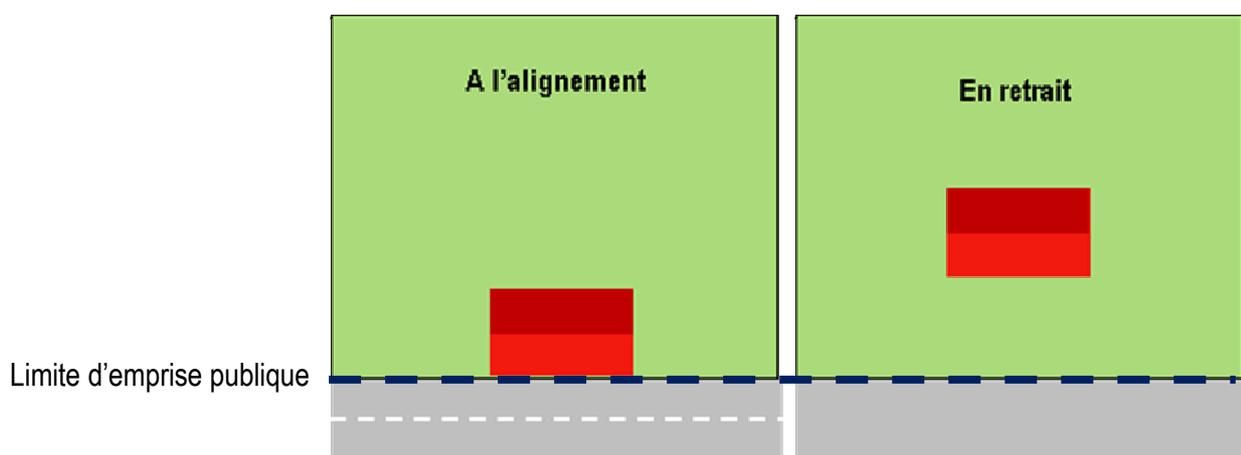
#### **Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(cf annexe p.144)

- Dans l'ensemble de la zone UI, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

- Les constructions peuvent s'édifier à l'alignement ou avec un recul d'**au moins 1 mètre** des voies et emprises publiques.
- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies.
- **Dans le secteur U1a**, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 m minimum de la voie
- Les distances sont mesurées pour les volumes principaux des constructions.
- Les voies concernées sont l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places et jardins publics, parcs de stationnement publics...).
- Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limites ou en retrait.

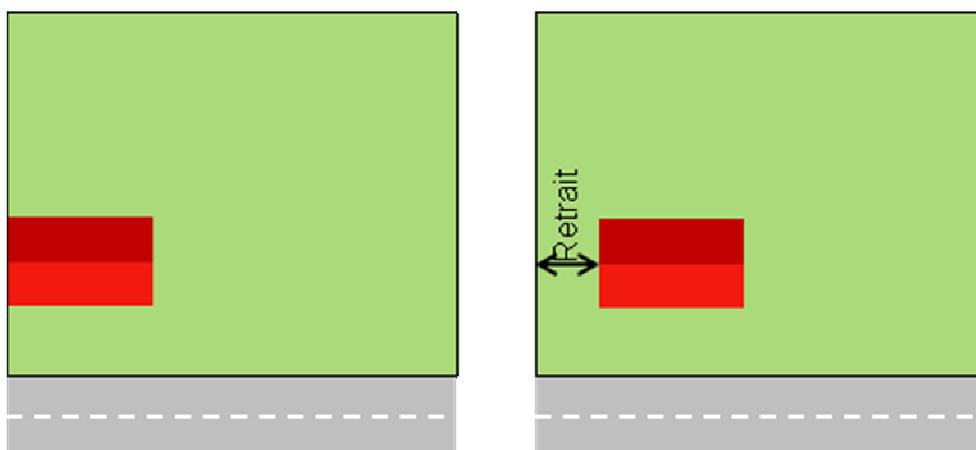
### Illustration explicative :



### **Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

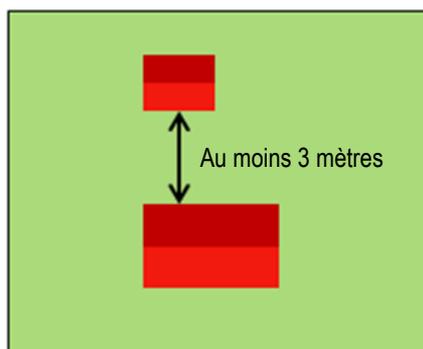
- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de ces dernières.
- En limite de la zone agricole A, l'implantation des constructions devra respecter un retrait de 3 m des limites séparatives.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

#### **Illustration explicative :**

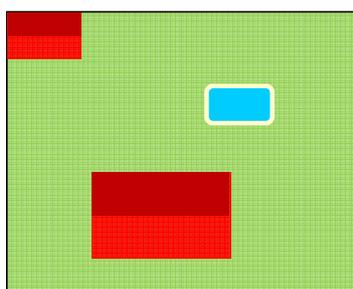


### **Article 8 – UI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doit respecter une distance minimale de recul entre les deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Illustration explicative :****Article 9 – UI : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %

**Illustration explicative :**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| <b>Emprise bâtie</b> | 210 m <sup>2</sup> |
| <b>Annexe</b>        | 40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Garage :</b>      | 50 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                |                    |
| <b>TOTAL :</b>       | 300 m <sup>2</sup> |

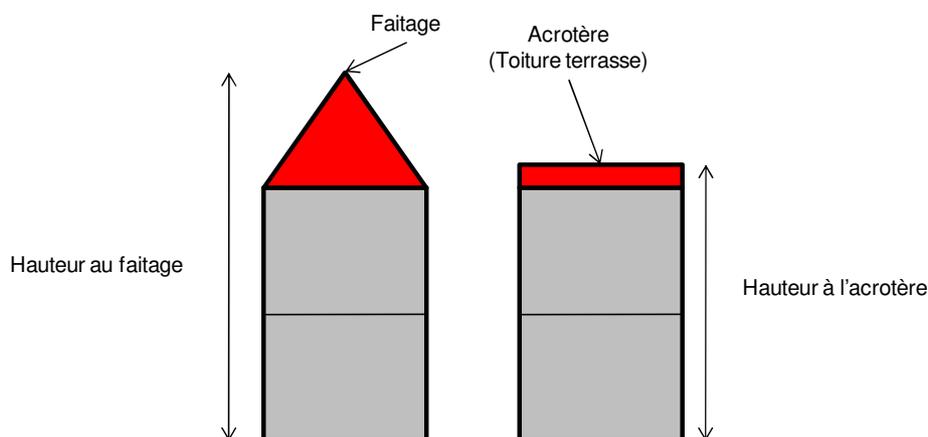
L'emprise au sol autorisée étant limitée à 50%, pour un terrain constructible de 600 m<sup>2</sup>, seuls 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont constructibles.

**Article 10 – UI : hauteur des constructions**

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions ne peut dépasser 10 mètres hors tout.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent article.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur des constructions déjà existantes.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des locaux accessoires est fixée à 3 mètres à l'égout de toit.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

### **Illustration explicative :**



### **Article 11 – UI : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :
  - ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
  - ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Dans le cas d'éléments bâtis répertoriés au titre du L123-1-5 7°, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En secteur de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux

### **Article 12 – UI : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Article 13 – UI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. La liste des espèces végétales préconisées figure à l'annexe 1 du règlement.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
- Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (au moins un arbre pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction, sauf espaces d'accès), ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial
- **En secteur Ula**, au moins 60% des surfaces non bâties doivent être aménagées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.
- En limite de la zone agricole A, la marge de recul doit être traitée en espace vert et paysagée sur une largeur minimale de 3 m.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

#### **Parcs de stationnement et leurs accès, aires de stockage :**

Les aires de stationnement aérien, les aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et les accès situés près des limites séparatives doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés et agrémentés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – UI : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – UI : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute nouvelle construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

#### **Article 16 – UI : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute nouvelle construction principale devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UP**

Zone d'extension urbaine réalisée sous forme d'opérations d'ensemble

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – UP : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Article 2 – UP : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelés ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.
  - ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que

les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

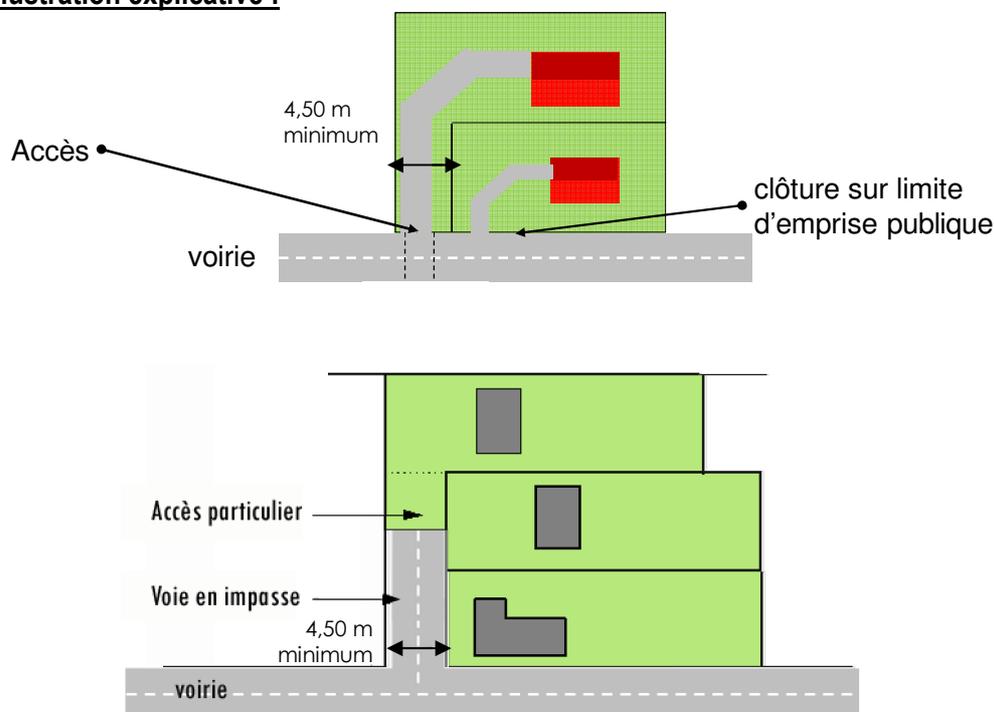
- ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
  - ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111.4 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
  - Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées si elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Les locaux accessoires sont autorisés s'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur de 3 mètres à l'égout de toit.
  - En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants :
    - ~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.
    - ~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – UP : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

### Illustration explicative :



#### **Article 4 – UP : desserte par les réseaux**

##### **A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

##### **B. Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

##### **C. Eaux pluviales :**

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

#### **Article 5 – UP : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – UP : implantation des constructions par rapport aux voies**

(cf annexe p.144)

- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.
- Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

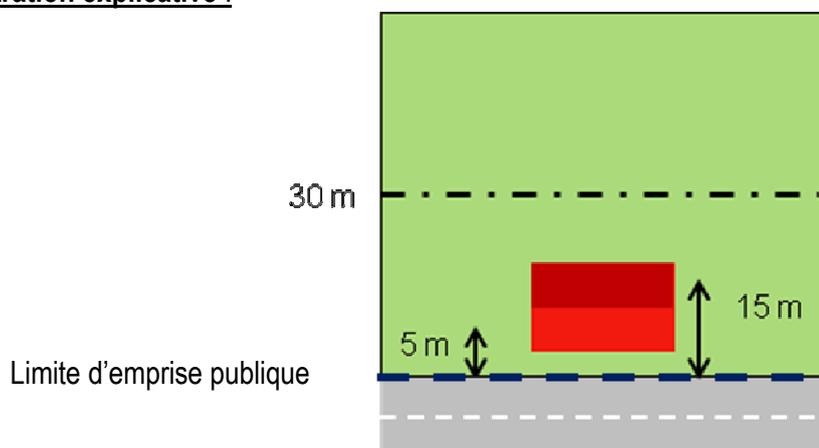
- Le point de construction le plus éloigné de l'emprise publique ne pourrait être au-delà de 30 mètres d'une voie carrossable existante à l'approbation du présent PLU.
- Les distances sont mesurées pour les volumes principaux des constructions.
- Les voies concernées sont l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places et jardins publics, parcs de stationnement publics...).
- Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)
- La création de voies privées postérieures à la date d'approbation du PLU n'aura pas pour effet d'étendre la bande de constructibilité de 30 mètres définie par les règles de cet article.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

## CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

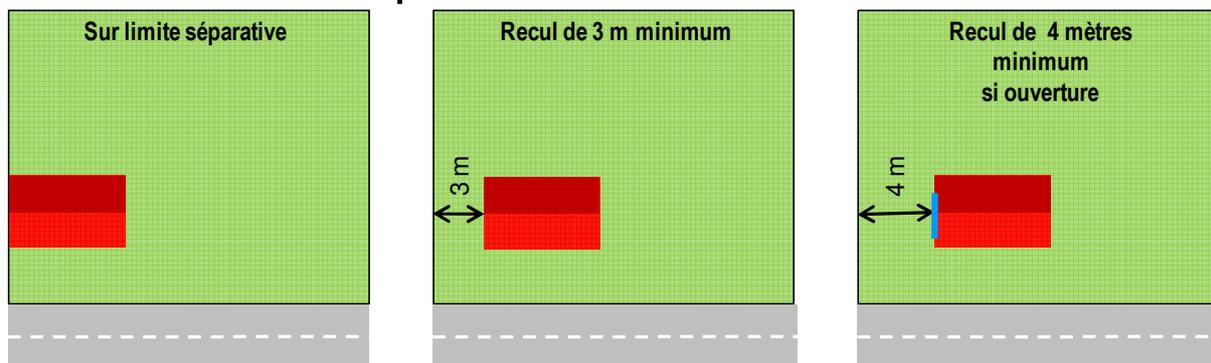
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux piscines non couvertes. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise publique.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, escaliers, caves etc...

### Illustration explicative :

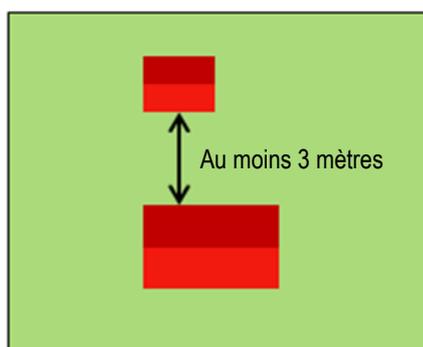


**Article 7 – UP : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

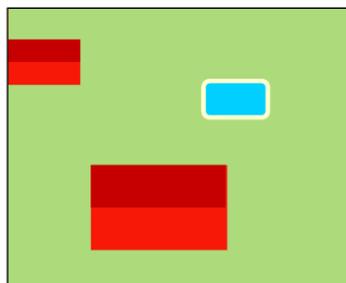
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.
- En fond de terrain une marge d'isolement s'impose.
- Si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures : la marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres en tous points.
- Si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou s'il comprend uniquement des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...), ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du plancher : la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres en tous points.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
- L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.

**Illustration explicative :****Article 8 – UP : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doit respecter une distance minimale de recul entre les deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Illustration explicative :****Article 9 – UP : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %

**Illustration explicative :**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Habitation (au sol) :</b> | 180 m <sup>2</sup> |
| <b>Piscine :</b>             | 40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Garage :</b>              | 50 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                        |                    |
| <b>TOTAL :</b>               | 270 m <sup>2</sup> |

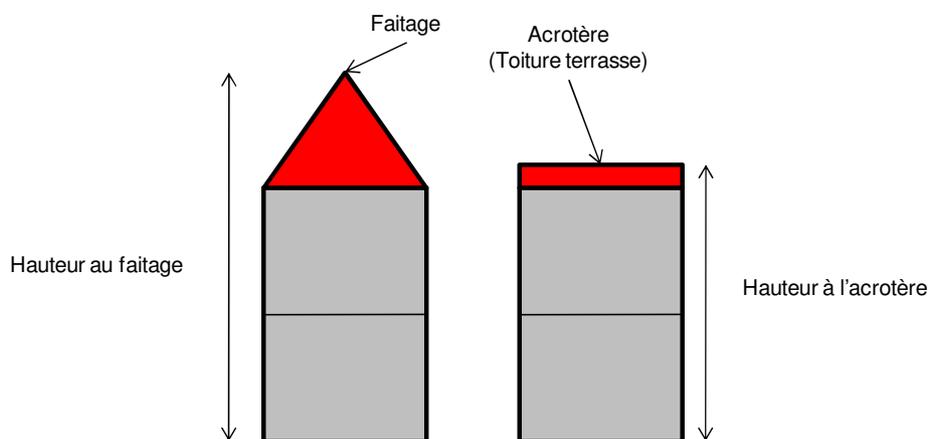
L'emprise au sol étant limitée à 30%, pour un terrain de 900m<sup>2</sup>, seuls 270m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont constructibles.

**Article 10 – UP : hauteur des constructions**

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée :
  - en cas de toiture terrasse à 7 mètres à l'acrotère,
  - en cas de toiture à pentes, à 10 mètres au faîtage et à 7 m à l'égout du toit.
- Les équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur des constructions déjà existantes.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3 mètres à l'égout de toit. Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit.

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

### Illustration explicative :



### Article 11 – UP : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- La toiture des locaux accessoires sera à deux pentes, avec 35° de pente maximum.
- Le métal et le plastique ne pourront pas être utilisés en couverture et en façades pour les abris de jardin.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
- ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Dans le cas d'éléments bâtis répertoriés au titre du L123-1-5 7°, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.

#### Clôtures:

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.
- Le portail ne pourra excéder une largeur de 3,50 m entre poteaux.

#### CLÔTURES SUR VOIES :

- Elles devront être composées :
  - ~ soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...,
  - ~ soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique.

#### CLÔTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- ~ Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- ~ Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- ~ Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

**Article 12 – UP : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement. Ce nombre de places devra être maintenu en cas de changement de destination, construction neuve ou nouveau logement réalisé dans une construction existante.
- En cas d'impossibilité de créer le nombre de places exigé, le projet sera refusé.
- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation aboutissant à la création de logements d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement privatives par logement et un complément de 10% supplémentaires de places ouvertes non closes et accessibles à tous.

**Article 13 – UP : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées. Se référer à l'annexe au présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence local tous les 150 m<sup>2</sup> d'espace non construit et devront être entretenues.
- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration

préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- arbres dangereux ou morts;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – UP : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – UP : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute nouvelle construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

#### **Article 16 – UP : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute nouvelle construction principale devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU**

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

En zone 1AU, le secteur de la "sente Albert - Le Vivier" fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées dans la pièce n°4 du PLU, qui, avec le règlement de la zone 1AU, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises..
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
  - ~ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie.

### **Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau et d'artisanat sont autorisées s'il n'en résulte pas de gêne supplémentaire pour les habitations environnantes.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées si ces dernières ont une surface projetée de 20 m<sup>2</sup> maximum et s'il n'en résulte pas de gêne supplémentaire pour les habitations environnantes.
- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré

lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondations, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé et annexé au présent PLU.

- ~ Risque de ruissellement : lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111.4 du code de l'urbanisme.
  - En vertu de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est exigé, pour les programmes de logements et pour les aménagements de bâtiments existants :
    - ~ De 5 à 20 logements : l'affectation d'au moins 20% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.
    - ~ Au-delà de 20 logements : l'affectation d'au moins 30% du nombre de logements au logement locatif aidé. Le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – 1AU : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.
- Les voiries à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 4,50 mètres et devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

### Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

**Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

**Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies**

(cf annexe p.144)

- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.
- Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement

**CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux locaux accessoires de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux piscines non couvertes. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 0,50 mètre de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise publique.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, escaliers, caves etc...

**Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.
- En fond de terrain une marge d'isolement s'impose.

- Si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures : la marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres en tous points.
- Si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou s'il comprend uniquement des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...), ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m du plancher : la marge d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres en tous points.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, ni par rapport au fond de parcelle.
- L'implantation des garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites latérales, mais doit respecter la marge d'isolement en fond de parcelle.

#### **Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doit respecter une distance minimale de recul entre les deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article 9 – 1AU : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

### **Article 10 – 1AU : hauteur des constructions**

- La hauteur totale des volumes principaux des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur totale des constructions principales est fixée à 7 mètres hors tout.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur des constructions déjà existantes.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### **Article 11 – 1AU : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions pourront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit. Le métal et le plastique ne pourront pas être utilisés (couverture et façades).
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
- ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Dans le cas d'éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.

#### Clôtures :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de ruissellement, les clôtures pleines sont autorisées uniquement dans le sens de ruissellement des eaux.
- Le portail ne pourra excéder une largeur de 3,50 m entre poteaux.

#### CLÔTURES SUR VOIES :

- Elles devront être composées :
  - ~ soit d'un muret plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et surmonté d'une partie ajourée qui ne pourra pas excéder une hauteur supérieure à deux fois la hauteur de la partie pleine sous forme de barreaux droits, de lisses...,
  - ~ soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) doublée d'un grillage sur toutes les limites y compris les limites d'emprise publique,
  - ~ .

#### CLÔTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- ~ Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- ~ Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- ~ Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

### **Article 12 – 1AU : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent règlement de zone et l'annexe 3 du présent règlement.
- Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement pour chaque tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tous les 150 m<sup>2</sup> d'espace non construit et devront être entretenues. Se référer à l'annexe au présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Au moins 70% des surfaces non bâties doivent être aménagées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.
- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Toute nouvelle construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

#### **Article 16 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute nouvelle construction principale devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## **TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU**

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, à long terme.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévus par le code de l'urbanisme.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
  
- Les constructions intégrées dans les périmètres de prévention des risques qui ne respecteraient pas les prescriptions des plans de prévention des risques et celles qui aggraveraient le risque de ruissellement.
  
- Les constructions à usages agricole et/ou forestière, industriel, commercial, artisanal, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et d'habitation.
  
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé s'ils ne respectent pas leur destination.

### **Article 2 – 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les ouvrages à caractère technique et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 – 2AU : accès et voiries**

- Non réglementé.

### **Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux**

- Non réglementé.

### **Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

### **Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies**(cf annexe p.144)

- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.
- Toute nouvelle construction ou installation doit être située au-delà de l'emprise publique.

### **Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement d'au moins 3 mètres doit être respectée.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des axes de ruissellement.

**Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non règlementé.

**Article 9 – 2AU : emprise au sol**

- Non règlementé.

**Article 10 – 2AU : hauteur des constructions**

- Non règlementé.

**Article 11 – 2AU : aspect extérieur**

- Non règlementé.

**Article 12 – 2AU : stationnement**

- Non règlementé.

**Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;

- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

#### **Article 16 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé

## **TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A**

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend le secteur Ap.

La zone A comprend un secteur Ap, présentant des dispositions particulières à l'article 1.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dispositions générales à l'ensemble de la zone A :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les golfs.
  - ~ Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - ~ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - ~ Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  
- Les constructions à usage commercial, d'entrepôt, de bureau, d'industrie, d'hébergement hôtelier, ou artisanal.
  
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées en article 2.

#### Dispositions complémentaires en secteur Ap :

- Les constructions à usage agricole sont interdites.
  
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sont interdites

## **Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### En zone A, à l'exception du secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole sont autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs locaux accessoires sont autorisées dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister.
- L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

### Dispositions générales à l'ensemble de la zone A :

- Les constructions utiles au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- Toute construction ou installation est interdite si elle n'a pas fait l'objet d'une démarche légale d'une autorisation d'occupation du sol. Dans ce cas seul, la reconstruction à l'identique est autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg (bande de 20 mètres de large), toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.

- ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.
- ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur la plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- ~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – A : accès et voiries**

- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

#### **A. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### **B. Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

### C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

## **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé

## **Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies**

(cf annexe p.144)

- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.
- Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et axes de ruissellement, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - ~ en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
  - ~ aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite d'emprise publique,
  - ~ les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
  - ~ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limites ou en retrait.

### **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Par rapport à tous cours d'eau et axe de ruissellement, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres de ces derniers.
- La distance comptée horizontalement du terrain d'assiette au faitage ou dans le cas d'une toiture terrasse, à l'acrotère de la construction qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire et en respectant les règles de droit commun en cas d'ouvertures.

### **Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contigües ou isolées les unes par rapport aux autres.
- Une distance de 12 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – A : emprise au sol**

- Non règlementé

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **Bâtiments d'exploitation :**

- La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point bas du terrain naturel d'assiette de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faitage (silos...).

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur des constructions est mesurée, au faîtage, à partir du point bas du terrain naturel d'assiette de la construction.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 10 mètres et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Article 11 – A : aspect extérieur

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :
  - ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
  - ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximale ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

- Dans le cas d'élément bâti répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.

Bâtiments d'exploitation :

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

**Article 12 – A : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum aux besoins des constructions

**Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Se référer à l'annexe au présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

#### **Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé

## **TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N**

Zone naturelle à protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

Cette zone comprend les secteurs :

- Ng secteur du golf,
- Nh secteurs des châteaux de la commune.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - ~ Les parcs d'attractions.
  - ~ Les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature.
  - ~ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
  - ~ Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles d'habitat ou de loisirs, y compris celles destinées à un usage d'habitat permanent.
  - ~ Les éoliennes de toute hauteur.
  - ~ Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - ~ Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - ~ Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage commercial, de bureau, d'hébergement hôtelier, ou artisanal.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées en article 2.

Dispositions particulières complémentaires en secteur Nh :

- Les constructions de loisirs de plein air.

## **Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :

- Les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme sont autorisées à condition de ne pas entraîner de nuisances avec le caractère de la zone et avec une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum et ouvertes sur un côté.
- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif sont autorisées s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement, le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions liées à l'activité agricole et/ou forestière sont autorisées si ces dernières ne génèrent pas de gêne particulière pour la faune et la flore.
- Les extensions mesurées sont autorisées si ces dernières ne dépassent pas 30 % de la surface projetée initiale de la construction.
- Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci après :
  - ~ Risque inondation pluviale (PPRi) : Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur le territoire communal. Des risques d'inondations liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter. Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg (bande de 20 mètres de large), toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.
  - ~ Eléments paysagers à protéger : les murs identifiés aux plans de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article 11 du présent document en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - ~ Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : la commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions en vigueur.
  - ~ Zone de sensibilité archéologique : une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Il convient de se référer à la carte des éléments patrimoniaux du rapport de présentation.

- ~ Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés aux voisinage du projet de prolongement de l'A16 et de la voie ferrée, et repérés sur la plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.

#### Dispositions particulières aux secteurs Ng :

- Les golfs et constructions utiles à l'exploitation de cette activité sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de gêne supplémentaire sur l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – N : accès et voiries**

#### Dispositions générales à l'ensemble de la zone N :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones définies en secteur d'assainissement collectif par le schéma directeur communal d'assainissement, dès lors que le réseau existe.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées ou soumises à autorisations, l'autorisation des services de l'Etat est indispensable. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Une étude pédologique doit être fournie pour toute construction ou installation située en zone d'assainissement autonome ou en zone d'assainissement collectif non desservie. Elle devra systématiquement accompagner la demande de réalisation d'une installation d'assainissement autonome.

C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel et les fonds situés en aval.

**Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

**Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies**

(cf annexe p.144)

- Les distances sont mesurées par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, et des emprises publiques (places, jardins, parvis,...) pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, des berges des cours d'eau ou des axes de ruissellement.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées en limite ou en retrait.

**Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En zone N, à l'exception des secteurs Ng et Nh:

- Non réglementé

Dispositions particulières aux secteurs Ng et Nh :

- L'implantation de constructions non contigües, sur une même unité foncière, doit respecter une distance minimale de recul des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article 9 – N : emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article 10 – N : hauteur des constructions**

- La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faitage.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur des constructions déjà existantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **Article 11 – N : aspect extérieur**

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions pourront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :
  - ~ Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public
  - ~ Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement, sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les capteurs solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximale ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Dans le cas d'élément bâti répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, aucun élément ne pourra être détruit. L'élément pourra être refait à l'identique en cas de réfection ou de destruction. Il pourra également être déplacé sur la commune tout en restant visible de l'espace public.

### **Article 12 – N : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum aux besoins des constructions

### **Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Se référer à l'annexe au présent règlement quant aux recommandations de plantations.
- Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Dans le cas d'élément naturel répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, chaque arbre et arbuste devra être replanté de la même essence à proximité immédiate du lieu initial. Les linéaires, bosquets, franges boisées et petits boisements devront être replantés avec les mêmes essences sur le site initial.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cependant aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :
  - arbres dangereux ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – N : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

#### **Article 16 – N : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé

**ANNEXE 1 :**

**Liste des espèces végétales préconisées**



## LES ESSENCES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

### Haies champêtres plutôt que haies de thuyas, sapinettes... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas ou « sapinettes » plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin un entretien constant, produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sèches et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont nécessiter beaucoup moins d'entretien.

**Nb :** rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces horticoles, tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces horticoles invasives (cf. liste en fin de fiche)

### Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

**Croissance :** **1** = lente / **2** = moyenne / **3** = rapide

**Feuillage, fleurs et fruits :** **C** = feuillage caduc / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré / **FI** = espèce à belle floraison / **Frc** = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

**Exposition :** Ombré / Mi-ombre / Soleil

**Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) :** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols acides (pH < 5,5) :** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols hydromorphes** (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol

**Intérêt pour la faune :** **Ins** = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » / **Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

(!) Les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.

Arbres atteignant plus de 20m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, très grands jardins...):

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage,<br>fleurs<br>et fruits | Expo.      | Soils<br>carbonatés      | Soils<br>acides          | Soils<br>hydromorphes    | Intérêt pour<br>la faune |
|--|------------|-----------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Chêne pédonculé</b><br><i>Quercus pedunculata</i> = <i>Q. robur</i>               | 1          | M                                 | Soleil     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| <b>Chêne sessile = chêne rouvre</b><br><i>Quercus sessiflora</i> = <i>Q. petraea</i> | 1          | M                                 | Mi-ombre   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |
| <b>Erable plane</b><br><i>Acer platanoides</i>                                       | 3          | C                                 | Mi-ombre   | ■                        |                          | <input type="checkbox"/> | Ins                      |
| <b>Erable sycomore</b><br><i>Acer pseudoplatanus</i>                                 | 3          | C                                 | Mi-ombre   | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins                      |
| <b>Frêne commun</b><br><i>Fraxinus excelsior</i>                                     | 3          | C                                 | Soleil     | ■                        | <input type="checkbox"/> |                          |                          |
| <b>Hêtre commun</b><br><i>Fagus sylvatica</i>  | 1          | M                                 | Mi-ombre   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                          |
| <b>Mertier</b><br><i>Prunus avium</i>  | 3          | C / Fl / Frc                      | Mi-ombre   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | Ois                      |
| <b>Noyer commun</b><br><i>Juglans regia</i>  | 2          | C / Frc                           | Soleil     | ■                        |                          |                          |                          |
| <b>Orme champêtre var. résistante</b><br><i>Ulmus x resistia</i>                     | 2          | C                                 | Soleil     | <input type="checkbox"/> |                          | ■                        |                          |
| <b>Tremble</b><br><i>Populus tremula</i>   | 2          | C                                 | Soleil     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        |                          |
| <b>Platane à feuilles d'érable</b><br><i>Platanus hybrida</i>                        | 3          | C                                 | Soleil     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        |                          |
| <b>Tilleul à grandes feuilles</b><br><i>Tilia platyphyllos</i>                       | 2          | C                                 | Mi-ombre   | ■                        | <input type="checkbox"/> |                          | Ins                      |
| <b>Tilleul à petites feuilles</b><br><i>Tilia cordata</i>                            | 2          | C                                 | Demi-ombre | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | Ins                      |

## Arbres atteignant 15 à 20m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

| Nom de l'espèce                                   | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés                     | Sols acides                         | Sols hydromorphes                   | Intérêt pour la faune |
|---|------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Aulne glutineux</b><br><i>Alnus glutinosa</i>  | 3          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Ois                   |
| <b>Charme commun</b><br><i>Corpinus betulus</i>   | 2          | M                           | Mi-ombre<br>Ombre  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Ins                   |
| <b>Châtaignier</b><br><i>Castanea sativa</i>      | 3          | C+ / Frc                    | Soleil<br>Mi-ombre |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     | Ins                   |
| <b>Poirier sauvage</b><br><i>Pyrus pyraster</i>   | 2          | C / FI / Fr                 | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Ins                   |
| <b>Pommier sauvage</b><br><i>Malus sylvestris</i> | 2          | C / FI / Fr                 | Soleil<br>Mi-ombre | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Ins                   |
| <b>Saule blanc</b><br><i>Salix alba</i>           | 3          | C                           | Soleil             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Ins                   |

## Arbres atteignant 10 à 15m à l'âge adulte (3ème grandeur), pour jardins moyens à petits :

| Nom de l'espèce                                      | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés                     | Sols acides                         | Sols hydromorphes                   | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Alisier blanc</b><br><i>Sorbus aria</i>           | 1          | C+ / FI / Frd               | Soleil             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                     | Ois                   |
| <b>Alisier torminal</b><br><i>Sorbus torminalis</i>  | 2          | C / FI / Frd                | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                     | Ois                   |
| <b>Bouleau pubescent</b><br><i>Betula pubescens</i>  | 2          | C                           | Soleil             |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                       |
| <b>Bouleau verruqueux</b><br><i>Betula verrucosa</i> | 2          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                       |
| <b>Cerisier à grappes</b><br><i>Prunus padus</i>     | 2          | C / FI / Frc                | Mi-ombre           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Ins / Ois             |
| <b>Cormier</b><br><i>Sorbus domestica</i>            | 2          | C / Frc                     | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                     | Ois                   |

| Norm de l'espèce                                 | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés          | Sols acides              | Sols hydromorphes | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Erable champêtre</b><br><i>Acer campestre</i> | 2          | C+                          | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> |                   | Ins                   |
| <b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i>     | 3          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                 |                       |

Arbres atteignant 5 à 10m à l'état adulte (4ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

| Norm de l'espèce   | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés          | Sols acides              | Sols hydromorphes        | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Cerisier de Sainte Lucie</b><br><i>Prunus mahaleb</i> | 2          | C / Frd                     | Soleil             | ■                        |                          |                          | Ins / Ois             |
| <b>Saule cendré</b><br><i>Salix cinerea</i>              | 3          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        |                       |
| <b>Saule des vanniers</b><br><i>Salix viminalis</i>      | 3          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        | Ins                   |
| <b>Saule fragile</b><br><i>Salix fragilis</i>            | 3          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        | Ins                   |
| <b>Sorbier des oiseleurs</b><br><i>Sorbus aucuparia</i>  | 2          | C / Fl / Frd                | Soleil<br>Mi-ombre | <input type="checkbox"/> | ■                        | <input type="checkbox"/> | Ois                   |

## Arbustes :

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage,<br>fleurs<br>et fruits | Expo.              | Soils<br>carbonatés      | Soils<br>acides          | Soils<br>hydromorphes    | Intérêt pour<br>la faune |
|--|------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aubépine*</b><br><i>Crataegus monogyna</i>                          | 2          | C / FI / Frd                      | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois                |
| <b>Aubépine épineuse*</b><br><i>Crataegus laevigata</i>                | 2          | C / FI / Frd                      | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois                |
| <b>Bourdaine</b><br><i>Rhamnus frangula</i>                            | 1          | C                                 | Mi-ombre<br>Soleil | <input type="checkbox"/> | ■                        | ■                        | Ois                      |
| <b>Buis</b><br><i>Buxus sempervirens</i>                               | 1          | P                                 | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> |                          | Ins                      |
| <b>Cassissier</b><br><i>Ribes nigra</i>                                | 2          | C / Frc                           | Mi-ombre<br>Ombre  | <input type="checkbox"/> | ■                        | <input type="checkbox"/> | Ois                      |
| <b>Corrouiller sanguin</b><br><i>Cornus sanguinea</i>                  | 2          | C+                                | Mi-ombre<br>Soleil | ■                        | <input type="checkbox"/> | ■                        | Ins / Ois                |
| <b>Corrouiller mâle</b><br><i>Cornus mas</i>                           | 2          | C / FI / Frc                      | Mi-ombre<br>Soleil | ■                        |                          |                          | Ins / Ois                |
| <b>Charme commun traité en<br/>charmille (<i>Carpinus betulus</i>)</b> | 2          | M                                 | Mi-ombre<br>Ombre  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins                      |
| <b>Chèvrefeuille</b><br><i>Lonicera periclymenum</i>                   | 3          | C / Frd                           | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | ■                        | <input type="checkbox"/> | Ois                      |
| <b>Eglantier commun</b><br><i>Rosa canina</i>                          | 3          | C / FI / Frc                      | Soleil             | ■                        | <input type="checkbox"/> |                          | Ois                      |
| <b>Framboisier</b><br><i>Rubus idaeus</i>                              | 3          | C / FI / Frc                      | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | Ois                      |
| <b>Fusain d'Europe</b><br><i>Euonymus europaeus</i>                    | 2          | C+ / Frd                          | Mi-ombre<br>Soleil | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois                |
| <b>Genêt à balais</b><br><i>Sorbothamnus scoparius</i>                 | 3          | P / FI                            | Soleil             | ■                        | ■                        |                          | Ins                      |
| <b>Grosellier commun</b><br><i>Ribes rubrum</i>                        | 2          | C / Frc                           | Mi-ombre           | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois                |
| <b>Grosellier à maquereau</b><br><i>Ribes uva crispa</i>               | 2          | C / Frc                           | Mi-ombre<br>Ombre  | ■                        | <input type="checkbox"/> | ■                        | Ins / Ois                |
| <b>Houx</b><br><i>Ilex aquifolium</i>                                  | 1          | P / Frd                           | Ombre<br>Mi-ombre  | <input type="checkbox"/> | ■                        | <input type="checkbox"/> | Ois                      |

Parc naturel régional Oise – Pays de France / Mars 2010

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés                     | Sols acides              | Sols hydromorphes                   | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Néflier</b><br><i>Mespilus germanica</i>                  | 1          | C / Fl / Frc                | Mi-ombre<br>Soleil | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |                                     | Ois                   |
| <b>Nerprun purgatif</b><br><i>Rhamnus catharticus</i>        | 2          | C                           | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> |                          | <input type="checkbox"/>            |                       |
| <b>Noisetier commun</b><br><i>Corylus avellana</i>           | 3          | C / Frc                     | Mi-ombre<br>Ombre  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Ins                   |
| <b>Prunellier ou épine noire</b><br><i>Prunus spinosa</i>    | 2          | C / Fl / Frc                | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Ins / Ois             |
| <b>Sureau noir</b><br><i>Sambucus nigra</i>                  | 3          | C / Fl / Frc                | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Ins / Ois             |
| <b>Troène commun</b><br><i>Ligustrum vulgare</i>             | 2          | Semi-P / Fl                 | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Ins / Ois             |
| <b>Viorne obier</b><br><i>Viburnum opulus</i>                | 2          | C / Fl / Frd                | Mi-ombre<br>Soleil | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Ins                   |
| <b>Viorne mancienne (lantane)</b><br><i>Viburnum lantana</i> | 2          | C+ / Fl / Frd               | Soleil<br>Mi-ombre | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |                                     | Ins / Ois             |

\* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soigneusement, à acheter en pépinière

**Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter**

| Nom latin                         | Nom commun  |
|-----------------------------------|---|
| <i>Acer negundo</i>               | Érable négondo  |
| <i>Ailanthus altissima</i>        | Ailante glanduleux/Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon                       |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i>    | Ambrosie annuelle   |
| <i>Aster lanceolatus</i>          | Aster lancéolé  |
| <i>Aster novi-belgii</i>          | Aster de Virginie   |
| <i>Azolla filiculoides</i>        | Azolla fausse-filicule/Azolla fausse-fougère                                  |
| <i>Baccharis halimifolia</i>      | Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]                            |
| Bambuseae                         | Bambous   |
| <i>Bidens frondosa</i>            | Bident à fruits noirs/Bident feuillé  |
| <i>Buddleja davidii</i>           | Buddleie de David/Buddleja du père David/Arbre aux papillons                  |
| <i>Cabomba caroliniana</i>        | Cabomba de Caroline   |
| <i>Cornus alba</i>                | Cornouiller blanc   |
| <i>Cornus sericea</i>             | Cornouiller soyeux  |
| <i>Crassula helmsii</i>           | Orpin de Helms  |
| <i>Egeria densa</i>               | Egéria dense/Egéria/Elodée dense  |
| <i>Elodea canadensis</i>          | Elodée du Canada  |
| <i>Elodea nuttallii</i>           | Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites                                  |
| <i>Erigeron annuus</i>            | Vergerette annuelle   |
| <i>Fallopia aubertii</i>          | Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine   |
| <i>Fallopia japonica</i>          | Vrillée du Japon/Renouée du Japon   |
| <i>Fallopia sachalinensis</i>     | Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline                                     |
| <i>Fallopia x bohemica</i>        | Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême]   |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i>   | Berce du Caucase  |
| <i>Hydrilla verticillata</i>      | Hydrille verticillé   |
| <i>Hydrocotyle ranunculoide</i>   | Hydrocotyle fausse-renoncule  |
| <i>Impatiens balfourii</i>        | Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour                                    |
| <i>Impatiens capensis</i>         | Balsamine du Cap  |
| <i>Impatiens glandulifera</i>     | Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya                                      |
| <i>Impatiens parviflora</i>       | Balsamine à petites fleurs  |
| <i>Lagarosiphon major</i>         | Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon/Elodée à feuilles alternes |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> *     | Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs                             |
| <i>Ludwigia peploides</i> *       | Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide                          |
| <i>Lysichiton americanus</i>      | Lysichite jaune   |
| <i>Mahonia aquifolium</i>         | Mahonie à feuilles de houx  |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i>     | Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique                                   |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> | Myriophylle hétérophylle  |
| <i>Oenothera biennis</i>          | Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]   |
| <i>Paspalum dilatatum</i>         | Paspale dilaté  |
| <i>Persicaria wallichii</i>       | Renouée à nombreux épis   |
| <i>Phytolacca americana</i>       | Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/Teinturier/Epinard de Cayenne         |
| <i>Prunus serotina</i>            | Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir                                  |
| <i>Rhododendron ponticum</i>      | Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs                                  |
| <i>Rhus typhina</i>               | Sumac/Sumac hérissé   |
| <i>Senecio inaequidens</i>        | Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain   |
| <i>Solidago canadensis</i>        | Solidage du Canada/Gerbe d'or   |
| <i>Solidago gigantea</i>          | Solidage glabre   |
| <i>Spiraea alba</i>               | Spirée blanche/Spirée nord-américaine   |
| <i>Spiraea douglasii</i>          | Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine                                      |
| <i>Spiraea xbillardii</i>         | Spirée nord-américaine  |
| <i>Symphoricarpos albus</i>       | Symphorine blanche  |
| <i>Symphytum asperum</i>          | Consoude rude   |
| <i>Xanthium strumarium</i>        | Lampourde glouteron   |

\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

**ANNEXE 2 :**

**Liste des éléments remarquables du paysage**



## Liste des éléments remarquables

Les constructions repérées au zonage comme éléments remarquables du paysage pourront être modifiées en façade seulement si cela permet un entretien et sans changer l'aspect architectural de cette façade.

En cas de reconstruction, les éléments remarquables devront comporter une façade identique si la construction est bâtie sur limites séparatives. Si la construction observe un recul par rapport aux limites séparatives, l'ensemble des façades devront être traitées à l'identique.

La liste des constructions visées par le présent document est reprise sur les pages suivantes.

Les haies bocagères ne pourront pas être abattues si elles sont classées comme éléments remarquables du paysage.

Dans le cas d'une modification de ces dernières, il sera permis de les déplacer ou de remplacer celles qui auraient été détruites pour des raisons naturelles. Dans ce dernier cas, leurs implantations devront être similaires à celles initiales.

Les haies remarquables sont représentées sur le plan de zonage.

Les alignements d'arbres sont des points visuels du paysage. En ce sens, ils sont classés comme éléments remarquables du paysage

### Liste des éléments bâtis protégés

|     | Localisation de l'élément protégé                       | Identification de la protection  | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|-----|---|--|--|
| 1   | Château Bellevue<br>Rue Adalbert Baut                   | Les façades du château   |    |
| 2   | Maison "La Closeraie"<br>Rue de l'Isle Adam             | Les façades des bâtiments principaux   |    |
| 3.  | Murs de La Closeraie<br>Rue de l'Isle Adam              | Les murs de clôture bordant la rue de l'Isle Adam, au nord (jusqu'à la RD78) et au sud (jusqu'au chemin rural n°27 dit des Mauvais Payeurs) de La Closeraie. |   |
| 4   | Mur de clôture<br>141, rue Pierre Brossolette           | Protection du mur  |  |
| 5.1 | Maison et mur de clôture<br>136, rue Pierre Brossolette | La façade de la maison et le mur de clôture  |  |

|     | Localisation de l'élément protégé                          | Identification de la protection                      | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|-----|--|--|--|
| 5.2 | Maison et mur de clôture<br>136, rue Pierre Brossolette    | La façade de la maison et le mur de clôture          |    |
| 6   | Mur, 122 à 124 rue Pierre Brossolette                      | Protection des murs de clôture                       |    |
| 7   | Maison L'Orangerie<br>7, rue de la République              | Les façades de la maison                             |   |
| 8   | L'ancien moulin de la ville<br>112, rue Pierre Brossolette | Les façades des deux bâtiments constituant le moulin |  |
| 9   | Maison<br>7, rue Adalbert Baut                             | Façade de la maison                                  |  |

|      | Localisation de l'élément protégé          | Identification de la protection                    | Photographie illustrant l'élément protégé   |
|------|--|--|---|
| 10   | Mur côté pair, rue Adalbert Baut           | Protection du mur à partir de la maison Notre Dame |    |
| 11.1 | Maison Notre Dame<br>19, rue Adalbert Baut | Façade avant (11.1)                                |     |
| 11.2 |  | Mur de clôture et vue sur ENS Beauregard (11.2)    |    |
| 11.3 |  | Façade arrière (11.3)                              |  |
| 11.4 |  | Pignon Nord (11.4)                                 |   |

|    | Localisation de l'élément protégé                | Identification de la protection   | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|----|--|---|--|
| 12 | Mur<br>2 bis, rue de l'Isle Adam                 | Mur de clôture  |    |
| 13 | La Cave<br>Carrefour de la Libération<br>RD64E   | Toutes les façades sur l'espace public<br><br>Ancien relais de poste du XVIII <sup>e</sup> siècle.              |    |
| 14 | Le Chenil<br>Carrefour de la Libération<br>RD64E | Façade<br><br>Ancien chenil du prince Murat issu de la transformation d'un relais de chasse du prince de Conti. |   |
| 15 | Château de Courcelles<br>Rue Alexandre Prachay   | Façade Ouest du château   |  |
| 16 | Maison,<br>8 ter rue Pierre Brossolette          | Façade du bâtiment  |  |

|      | Localisation de l'élément protégé  | Identification de la protection   | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|------|--|---|--|
| 17   | Maison<br>156 rue Alexandre Prachay  | Les façades sur rues de la maison   |    |
| 18   | Murs de clôture<br>146, 148, 156 rue Alexandre Prachay   | Murs protégés   |    |
| 19   | Maison<br>106, rue Alexandre Prachay   | Façade du bâtiment  |   |
| 20.1 | Château de Courcelles<br>Rue Alexandre Prachay et Casanova, de la Nappe, Bourbiers et du Bois Belle Fille. | La façade Est du bâtiment<br><br>De style néo-classique, il fut édifié à partir de 1709<br>Le parc s'étend sur 30 hectares et comprend plusieurs pièces d'eau alimentées par des sources et par le ru de Presles ainsi que plusieurs fabriques, notamment une passerelle, une fausse ruine, un embarcadère, un belvédère et un kiosque. |  |
| 20.2 |  | Les murs de clôture de la propriété   |  |

|    | Localisation de l'élément protégé                             | Identification de la protection  | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|----|---|--|--|
| 21 | Maison<br>37 rue d'Estienne D'Orves                           | Façade de la maison<br><br>Pierre meulière<br>Modénatures<br>Alignement des ouvertures                       |    |
| 22 | Maison<br>12, rue du Bel Air                                  | Façade de la maison<br><br>Pierre meulière<br>Modénatures<br>Alignement des ouvertures                       |    |
| 23 | Maison<br>14, rue du Bel Air                                  | Façade de la maison<br><br>Pierre meulière<br>Modénatures<br>Alignement des ouvertures<br>Grille remarquable |   |
| 24 | Maison<br>76, rue Pierre Brossolette                          | Façade de la maison  |  |
| 25 | Maison de retraite Louis Grassi<br>25, rue Pierre Brossolette | Façade de la maison  |  |

|    | Localisation de l'élément protégé  | Identification de la protection   | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|----|--|---|--|
| 26 | Maison "La Source"<br>16, rue Pierre Brossolette   | Façade de la maison   |    |
| 27 | Maison<br>39 bis, rue Pierre Brossolette   | Façade de la maison   |    |
| 28 | Maison<br>35, rue Adalbert Baut  | Façade ouest  |   |
| 29 | Maison<br>117, rue Pierre Brossolette  | Les façades de la maison  |  |
| 30 | Le Val Pendant<br>Au bout d'un chemin d'exploitation partant du carrefour de la Libération, RD 64e<br>Domine le hameau de Courcelles | Ensemble des bâtiments de la ferme fortifiée du Valpendant : donjon du XIII <sup>e</sup> siècle et logis du XVI <sup>e</sup> siècle.<br><br>Ancienne forteresse donnée par Louis IX à l'abbaye de Royaumont en 1249 |  |

|    | Localisation de l'élément protégé                    | Identification de la protection | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|----|--|---------------------------------|--|
| 31 | Maison "Villa Bonheur"<br>46, rue Pierre Brossolette | Façade de la maison             |    |
| 32 | Maison<br>48, rue Pierre Brossolette                 | Façade de la maison             |    |
| 33 | Maison<br>67, rue Pierre Brossolette                 | Façade de la maison             |   |
| 34 | Maison<br>74, rue Pierre Brossolette                 | Façades de la maison            |  |
| 35 | Maison<br>122, rue Pierre Brossolette                | Les façades de la maison        |  |

|    | Localisation de l'élément protégé         | Identification de la protection            | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|----|---|--|--|
| 36 | Maison<br>124 bis, rue Pierre Brossolette | Façade de la maison et mur de clôture      |    |
| 37 | Maison<br>124, rue Pierre Brossolette     | Façade de la maison et grille remarquables |    |
| 38 | Maison<br>123, rue Pierre Brossolette     | Façade de la maison                        |   |
| 39 | Maison<br>125 bis, rue Pierre Brossolette | Façade de la maison                        |  |
| 40 | Maison<br>135, rue Pierre Brossolette     | Façade de la maison                        |  |

|    | Localisation de l'élément protégé    | Identification de la protection   | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|----|--------------------------------------|---|--|
| 41 | Maison<br>133, rue Alexandre Prachay | Façade de la maison   |    |
| 42 | Maison<br>146, rue Alexandre Prachay | Façade de la maison   |    |
| 43 | Maison<br>148, rue Alexandre Prachay | Façade de la maison   |   |
| 44 | Maison<br>158, rue Alexandre Prachay | Façade de la maison<br><br>Pierre meulière<br>Brique<br>Alignement des ouvertures<br>Modénatures<br>Volumes |  |
| 45 | Maison<br>22, rue du Bel Air         | Façade de la maison   |  |

|    | Localisation de l'élément protégé                        | Identification de la protection | Photographie illustrant l'élément protégé   |
|----|--|---------------------------------|---|
| 46 | Maison<br>20, boulevard Pasteur                          | Façade de la maison             |   |
| 47 | La Commanderie<br>Rue Edouard Laval                      | Façade du bâtiment              |   |
| 48 | Petit bâtiment de type "wood cottage", rue Adalbert Baut | Façades du bâtiment             |  |

### Liste des éléments naturels protégés

| Localisation de l'élément protégé   | Identification de la protection | Photographie illustrant l'élément protégé  |
|---|---------------------------------|--|
| Rue de L'Isle Adam  | Remises et boisements           |    |
| Centre sportif, rue de la République  | Arbre isolé                     |    |
| RD 64   | Alignement d'arbres             |   |
| Rue Danielle Casanova   | Remises et boisements           |  |
| Une partie du parc de la Maison de retraite Louis Grassi<br>25, rue Pierre Brossolette                          | Parc / jardin                   |  |
| Parc de l'Orangerie, rue de la République   | Parc / jardin                   |  |
| Lieu dit Les Sablons, La Chaussée, Les Communaux de Nointel, Les Prés de la Chaussée, Nord de la rue D.Casanova | Haies et alignements d'arbres   |  |

**ANNEXE 3 :**  
**Normes de stationnement**

## 1- LOGEMENTS

Il sera prévu :

### Logements collectifs :

Logements sociaux : 1 place par logement

Ce nombre de places peut être réduit pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain

Autres logements : 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Visiteurs : un minimum de 10% du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

### Maisons individuelles :

2 places par logement

### Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place 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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des vélos dans les constructions à usage d'habitation collective :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales,

- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Un minimum de 3 m<sup>2</sup> par opération sera exigé.

## 2- BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun.

- bonne desserte : 16 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- mauvaise desserte : 24 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- pas de desserte : 32 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'études, laboratoires,...

- Ateliers de fabrication et d'outillage.

- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement seront calculées par type de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

Stationnement des vélos :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 3- ATELIERS

#### a) Ateliers de fabrication :

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

|   | <b>DENSITE MOYENNE</b><br><b>25 m<sup>2</sup> / emploi</b> | <b>DENSITE FAIBLE</b><br><b>35 m<sup>2</sup> / emploi</b> |
|---|--|---|
| <b>Mauvaise desserte</b><br><b>Situation périphérique</b> | <b>40</b>  | <b>28</b>   |
| <b>Situation centrale</b>                                 | <b>30</b>  | <b>20</b>   |

#### b) Ateliers de réparation :

10pl/1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 4 - - DÉPÔTS -ENTREPÔTS

#### a) Dépôts - exposition vente :

Nombre de places pour 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- situation périphérique : 25
- situation centrale : 20

#### b) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4pl/1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### c) Transporteurs :

200% de la surface de plancher, non compris les véhicules du personnel, doit être affectée au stationnement des véhicules de transports; cette superficie comprend les emplacements et leurs dégagements.

### 5 - COMMERCES

#### a) Commerces isolés :

Alimentaires : 16 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Autres : 24 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si la totalité des places de stationnement ne peut pas être réalisée sur la parcelle, le commerce pourra bénéficier d'une dispense pour les places manquantes si un parking public est disponible à moins de 150 mètres.

**b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m<sup>2</sup> :**

En centre urbain ou intégrées : 38 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En périphérie ou isolées : 54 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**c) Marchés :**

20 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**6 - ÉQUIPEMENTS DIVERS :**

**HOTELS - RESTAURANTS :**

**Hôtels :**

- 1 place par chambre,
- 1 emplacement minimum d'arrêt car devant l'hôtel,
- 1 place car par tranche de 100 chambres.

Réduction possible en cas de très bonne desserte.

**Restaurants :**

- Périphérie : 3 pl/10m<sup>2</sup> de salle,
- Centre ville : 1 pl/10m<sup>2</sup>.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1pl/10m<sup>2</sup> dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

**7 - ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES**

**Collège :** 1 place de stationnement pour 20 élèves.

**Deux roues (couvert) :** 1er cycle : 1 place par tranche de 10 élèves,  
2ème cycle : 1 place par tranche de 7 élèves.

**Cars :** 1 emplacement devant l'entrée.

**Ecole primaire ou école maternelle :** 1 place par classe et par emploi administratif.

Stationnement des vélos :

- 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves pour les maternelles et primaires
- 1 place de stationnement vélo pour 8 élèves pour les collèges lycées et établissements d'enseignement supérieur.

## 8 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

### Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :

- **Pensionnaires** : Des places de stationnement devront être créées à hauteur de 2% du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : Des places de stationnement devront être créées à hauteur de 10% du nombre de chambres,
- **Personnel** : Des places de stationnement devront être créées à hauteur de 40% du nombre de chambres.

### Foyers de travailleurs :

1 place de stationnement pour 5 logements.

#### Deux roues (abris obligatoirement couvert) :

1 place pour 7 lits si bonne desserte,

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

### Crèches - Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,  
Parents 2 à 10 place selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,  
Parents 2 à 7 places,
- **Halte garderie 20 places** : Personnel 2 places,  
Parents 2 à 3 places.

### Centre de P.M.I. :

- **Petit centre** : 2 places personnel.
- **Grand centre** : 5 places personnel,  
2 à 3 places visiteurs selon la desserte.

## 9 - ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

### SALLES DE SPECTACLES :

#### a) Théâtre:

**Personnel** : 1 place pour 30 à 40 employés.

**Public** : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs,  
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,  
1 place car pour 140 places de spectateurs.

#### b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 10 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

### SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

Idem salle de spectacles à vocation locale.

**LIEUX DE CULTES :**

Idem salle de spectacles à vocation locale.

**10 - ÉQUIPEMENTS SPORTIFS****STADES :****a) Automobiles :**

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas,
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

**b) Deux roues :**

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

**c) Cars :**

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

**TENNIS :**

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

**GYMNASE :**

- 28 places pour 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules particuliers,
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée),
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

**11 - PISCINES, PATINOIRES****a) Véhicules particuliers :**

| <b>Stationnement des visiteurs</b> | <b>Localisation centrale<br/>Bonne desserte</b> | <b>Localisation périphérique<br/>Mauvaise desserte</b> |
|------------------------------------|---|--|
| <b>Piscine</b>                     | 1 place pour 200m <sup>2</sup> de bassin        | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de bassin               |
| <b>Patinoire</b>                   | 1 place pour 250m <sup>2</sup> de piste         | 1 place pour 125m <sup>2</sup> de piste                |
| <b>Stationnement du personnel</b>  | 0.5 places par personne                         | 1 place par personne                                   |

**b) Deux roues :**

- 1 place pour 5m<sup>2</sup> de bassin ou de piste,
  - 2 à 3 places pour 5m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

**c) Cars**

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le Parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

**12 - AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Stationnement des vélos :

- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire ou équipement d'intérêt collectif ou services publics avec parc de stationnement destiné aux salariés : 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément.
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : normes spécifiques en fonction de la capacité d'accueil, voir arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111- 14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

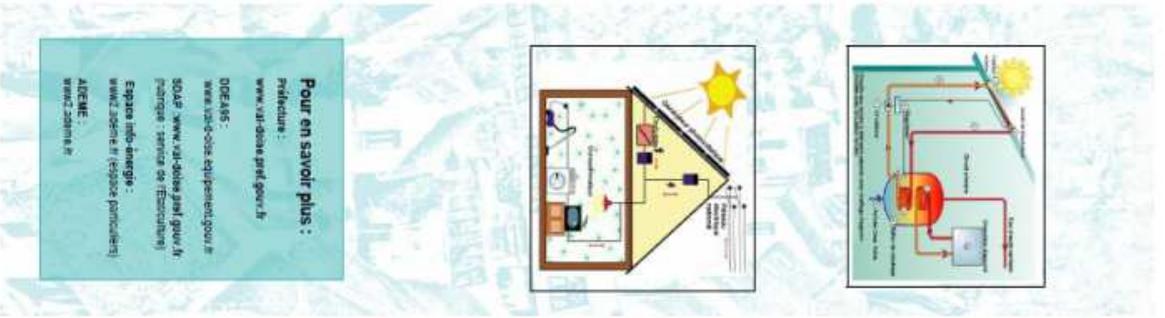
**13 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les dimensions minimales des places de stationnement varient selon leur utilisation.

- Habitation, commerces, services :
  - 5,00m x 2,50 m
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
  - 5,00 x 3,30 m

**ANNEXE 4 :**

**Plaquette solaire**



## Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à recueillir une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

## Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé ( L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



## L'énergie solaire une énergie renouvelable



### L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'obstacles nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



## Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.  
La pose de panneaux solaires – au même titre que les chasses de toit – appelle certains principes généraux déclarés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de limiter l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surélévateur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera sous quelque forme que ce soit l'usage de matériaux de construction traditionnels (par exemple : tuiles photovoltaïques).

### Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

### L'équipement public, de services, les Immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

### La maison individuelle

#### → Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexe).

#### → Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégrés à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

#### → Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

### Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau adif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.

SDAP 35



SDAP 35



SDAP 35



SDAP 35



SDAP 35



SDAP 35



SDAP 35



SDAP 35

**ANNEXE 5 :**  
**Emplacements réservés**

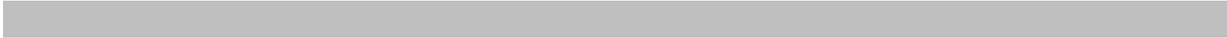
## Liste des emplacements réservés

| Emplacements réservés | Destination  | Superficie                  | Bénéficiaire |
|-----------------------|--|-----------------------------|--------------|
| A                     | Prolongement de l'autoroute A16  | 54 962 m <sup>2</sup>       | ETAT         |
| B                     | Elargissement de la rue D. Casanova                                    | 4 550 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| C                     | Extension du cimetière   | 18 550 m <sup>2</sup>       | COMMUNE      |
| D                     | Elargissement de la rue de la République                               | 150 m <sup>2</sup>          | COMMUNE      |
| E                     | Groupe scolaire et bassin tampon                                       | 8 815 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| F                     | Espace libre public D. Casanova et élargissement de la rue de la nappe | 4 920 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| G                     | Espace public ruelle Tortue et rue A. Prachay                          | 1 940 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| H                     | Liaison douce  | 760 m <sup>2</sup>          | COMMUNE      |
| I                     | Elargissement de la sente des Rougeolles et espace libre public        | 1 900 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| J                     | Elargissement de la rue E. Laval (ex-sente du Clos Perrot)             | 1 407 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| K                     | Elargissement de la route de la Bourgogne                              | 2 070 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| L                     | Amélioration du virage et plantations                                  | 3 700 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| M                     | Aménagement voirie de la route de la Carrière                          | 700 m <sup>2</sup>          | COMMUNE      |
| N                     | Création voirie  | 360 m <sup>2</sup>          | COMMUNE      |
| O                     | Aménagement voirie de la route de Courcelles                           | 1 680 m <sup>2</sup>        | COMMUNE      |
| P                     | Élargissement de l'emprise de la rue du Beauegard                      | 334 m <sup>2</sup>          | COMMUNE      |
| Q                     | Élargissement de la rue des Coutumes (+1,50m)                          | 227 m <sup>2</sup>          | COMMUNE      |
| <b>TOTAL</b>          |  | <b>107 025m<sup>2</sup></b> |              |

| Emplacements réservés | Destination                   | Distance des réseaux | Bénéficiaire |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------|--------------|
| 1                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ± 165 m              | COMMUNE      |
| 2                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ± 206 m              | COMMUNE      |
| 3                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ±130 m               | COMMUNE      |
| 4                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ± 48 m               | COMMUNE      |
| 5                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ± 225 m              | COMMUNE      |
| 6                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ± 94 m               | COMMUNE      |
| 7                     | Réseaux / Voir plan de zonage | ± 73 m               | COMMUNE      |

**ANNEXE 6 :**

**Glossaire**



## ANNEXE 6 - GLOSSAIRE

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

### INDEX ALPHABÉTIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

|  |            |
|--|------------|
| <b>ZONAGE</b> .....  | <b>141</b> |
| ZONAGE .....   | 141        |
| ZONE .....   | 141        |
| SECTEUR .....  | 141        |
| ZONES URBAINES .....   | 141        |
| ZONES A URBANISER .....                                      | 141        |
| ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....                        | 141        |
| ZONES AGRICOLES .....  | 141        |
| ZONES D'ACTIVITÉS .....                                      | 142        |
| EMPLACEMENT RESERVE .....                                    | 142        |
| ESPACE BOISE CLASSE .....                                    | 142        |
| <b>OCCUPATION DU SOL</b> .....                               | <b>143</b> |
| AFFOUILLEMENT DE SOL : .....                                 | 143        |
| EXHAUSSEMENT DE SOL : .....                                  | 143        |
| GROUPE D'HABITATIONS : .....                                 | 143        |
| INSTALLATION CLASSÉE : .....                                 | 143        |
| LOTISSEMENT : .....  | 143        |
| LOCAL ACCESSOIRE .....                                       | 143        |
| <b>VOIRIE</b> .....  | <b>144</b> |
| VOIE PUBLIQUE .....  | 144        |
| VOIE PRIVEE .....  | 144        |
| VOIE EN IMPASSE .....  | 144        |
| ZONE NON AEDIFICANDI : .....                                 | 144        |
| EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE : .....                    | 145        |
| <b>TERRAIN</b> .....   | <b>146</b> |
| LA PARCELLE .....  | 146        |
| LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE .....                           | 146        |
| SUPERFICIE DU TERRAIN .....                                  | 147        |
| VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) .....                         | 148        |
| <b>IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS</b> ..... | <b>149</b> |
| BÂTIMENT .....   | 150        |
| PROSPECT .....   | 150        |
| FAÇADE .....   | 150        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES .....   | 150        |
| LIMITES SEPARATIVES .....                                    | 150        |
| MARGE DE REcul .....   | 152        |
| MARGE DE RETRAIT .....                                       | 152        |
| MARGES D'ISOLEMENT .....                                     | 152        |
| PIÈCES PRINCIPALES D'HABITATION OU DE TRAVAIL .....          | 152        |
| NIVEAU DU TERRAIN NATUREL .....                              | 152        |
| MARGE SPÉCIALE D'ISOLEMENT .....                             | 152        |
| MARGE D'ISOLEMENT CONCERNANT LES CHÂSSIS RAMPANTS .....      | 152        |
| BAIE .....   | 153        |

|   |            |
|---|------------|
| MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT ..... | 155        |
| GROUPES DE CONSTRUCTIONS .....                            | 155        |
| <b>HAUTEUR.....</b>                                       | <b>156</b> |
| HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).....                        | 156        |
| HAUTEUR TOTALE (HT) .....                                 | 156        |
| TERRAIN NATUREL .....                                     | 156        |
| <b>SURFACE DE PLANCHER .....</b>                          | <b>158</b> |
| SURFACE DE PLANCHER : .....                               | 158        |
| EMPRISE AU SOL : .....                                    | 158        |
| ESPACE DE PLEINE TERRE : .....                            | 158        |
| <b>DIVERS .....</b>                                       | <b>159</b> |
| ADAPTATIONS MINEURES : .....                              | 159        |
| DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) : .....           | 159        |
| DÉROGATION : .....  | 159        |
| MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR : .....                        | 159        |
| DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : .....                        | 159        |
| SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : .....                     | 159        |

# Z O N A G E

## **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A ...).

**Remarque** : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **ZONE**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

## **SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

## **ZONES URBAINES**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

## **ZONES A URBANISER**

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### ZONES D'ACTIVITÉS

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

### EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

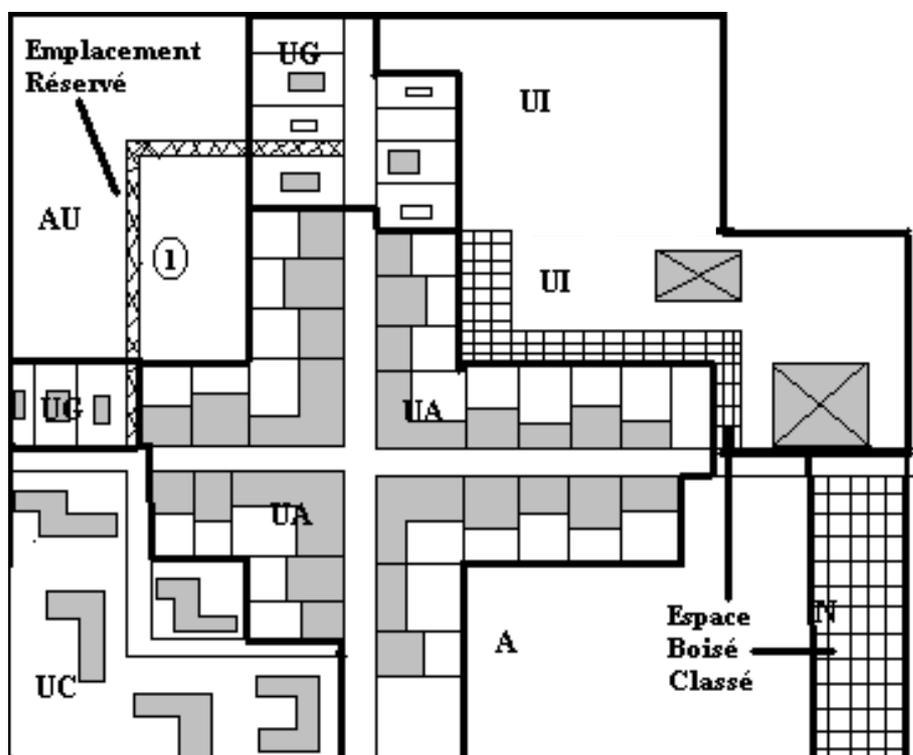


Schéma d'illustration montrant un exemple de représentation des différents zonages et inscriptions graphiques.

## OCCUPATION DU SOL

### **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

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

### **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

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

### **GROUPE D'HABITATIONS :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### **INSTALLATION CLASSÉE :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- ▣ la commodité du voisinage,
- ▣ la sécurité,
- ▣ la salubrité,
- ▣ la santé publique,
- ▣ l'agriculture,
- ▣ la protection de la nature et de l'environnement,
- ▣ la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

### **LOTISSEMENT :**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une déclaration préalable (articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

### **LOCAL ACCESSOIRE / ANNEXE DES HABITATIONS**

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R.421-14 b et R.421-17 b).

Les locaux accessoires (ou annexes) sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, abri de jardin, les abris à bois, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>, atelier (bricolage, peinture...), kiosque....) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

On considère qu'il présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur maximum limitée à 4 mètres hors tout,
- surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## VOIRIE

### VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### VOIE PRIVEE

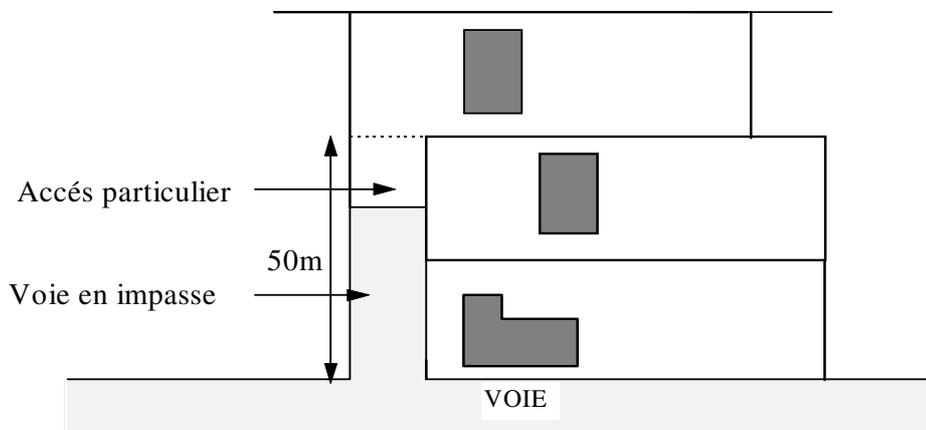
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

### VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

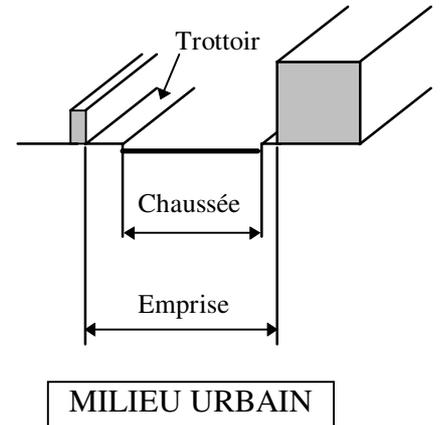
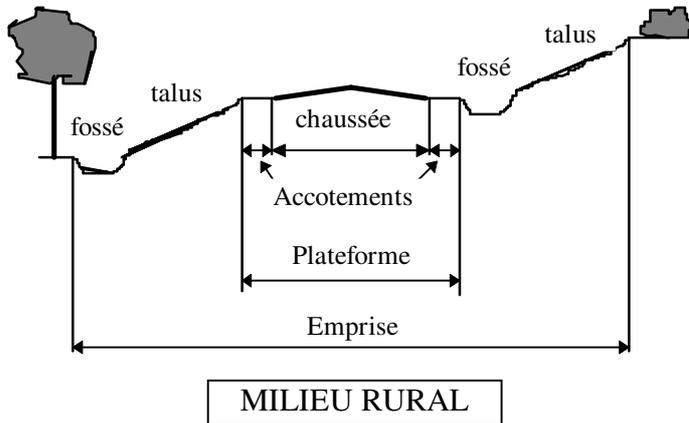


### ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

**EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

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



## TERRAIN

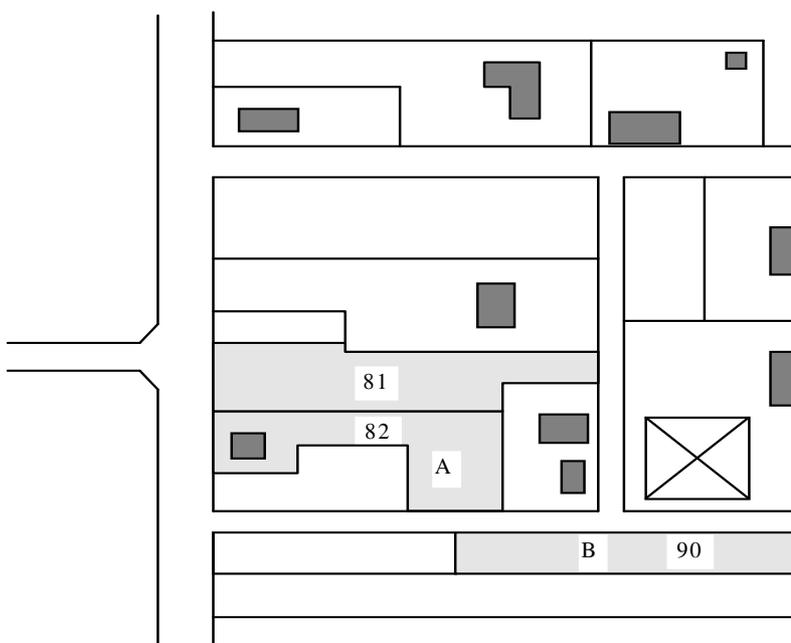
Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

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

### LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Exemple : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
La parcelle 90, qui appartient également à M. MARTIN, constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol „etc... ) est celle de l'unité foncière.

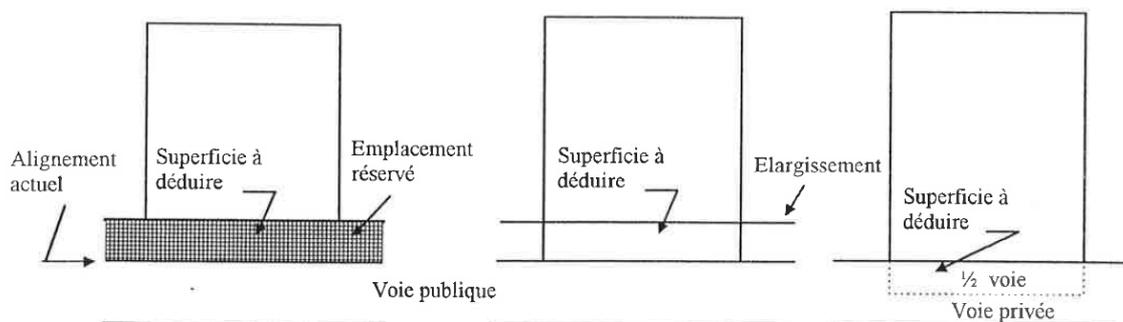
On doit déduire de cette superficie :

1 ) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

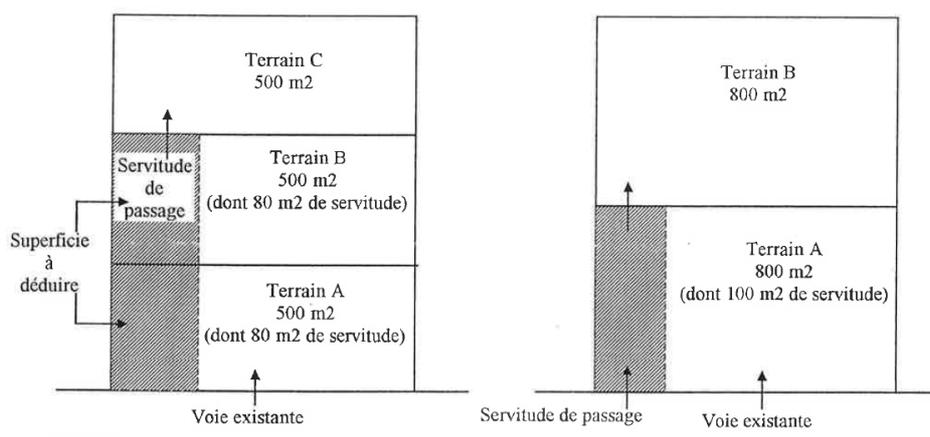
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au PLU,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-avant).

2 ) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie des droits à bâtir affectés à la partie cédée (article R 123-10 du code de l'urbanisme)



La partie d'un terrain destinée à être incorporée dans le domaine public routier est déduite pour l'application des articles 6, 9 et 13 des règlements de zone. Il en est de même de la partie constituant une voie privée.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

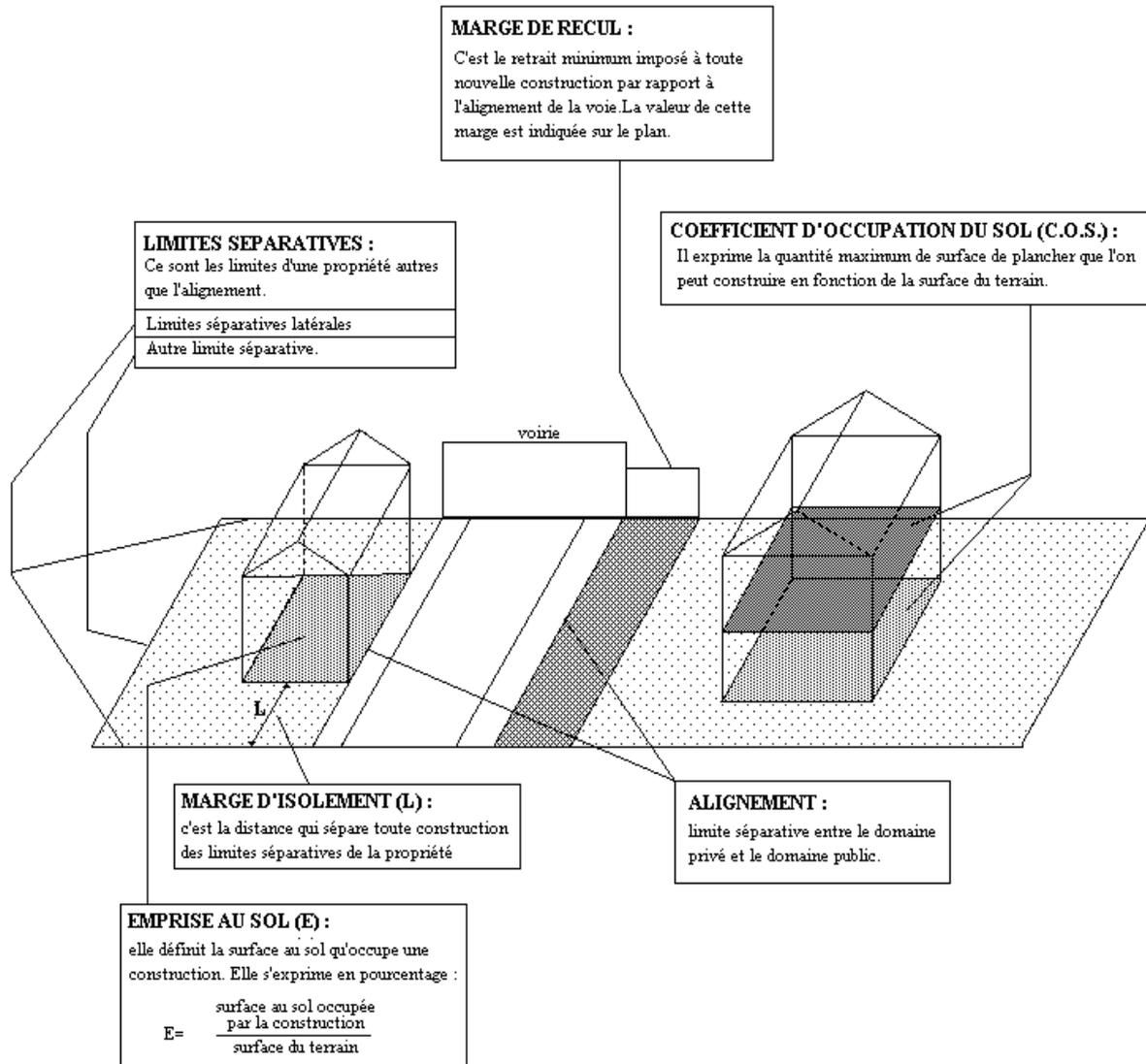
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

**VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

**BÂTIMENT**

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes. Des bâtiments peuvent avoir de multiples destinations : usage agricole, usage professionnel, logement .... Ils peuvent être contigus ou non.

**PROSPECT**

Le prospect est une « règle » d'urbanisme organisant les volumes dans la ville sur une même parcelle, entre deux parcelles, ou de part et d'autre d'une voie.

Il définit une distance minimale réglementaire entre deux édifices calculée en fonction de leur dimension.

L'objectif de la définition d'un prospect consiste à dimensionner l'écart horizontal nécessaire entre les bâtiments pour satisfaire des conditions d'hygiène et de salubrité satisfaisantes (éclairage naturel / ombre portée / vis-à-vis ...) en fonction des hauteurs maximales autorisées pour la construction.

**FAÇADE**

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Un décroché de plus de 3 mètres d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue alors une nouvelle partie de façade, servant de référence pour les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

On distingue la façade sur rue, qui désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou rapprochée.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

**LIMITES SEPARATIVES**

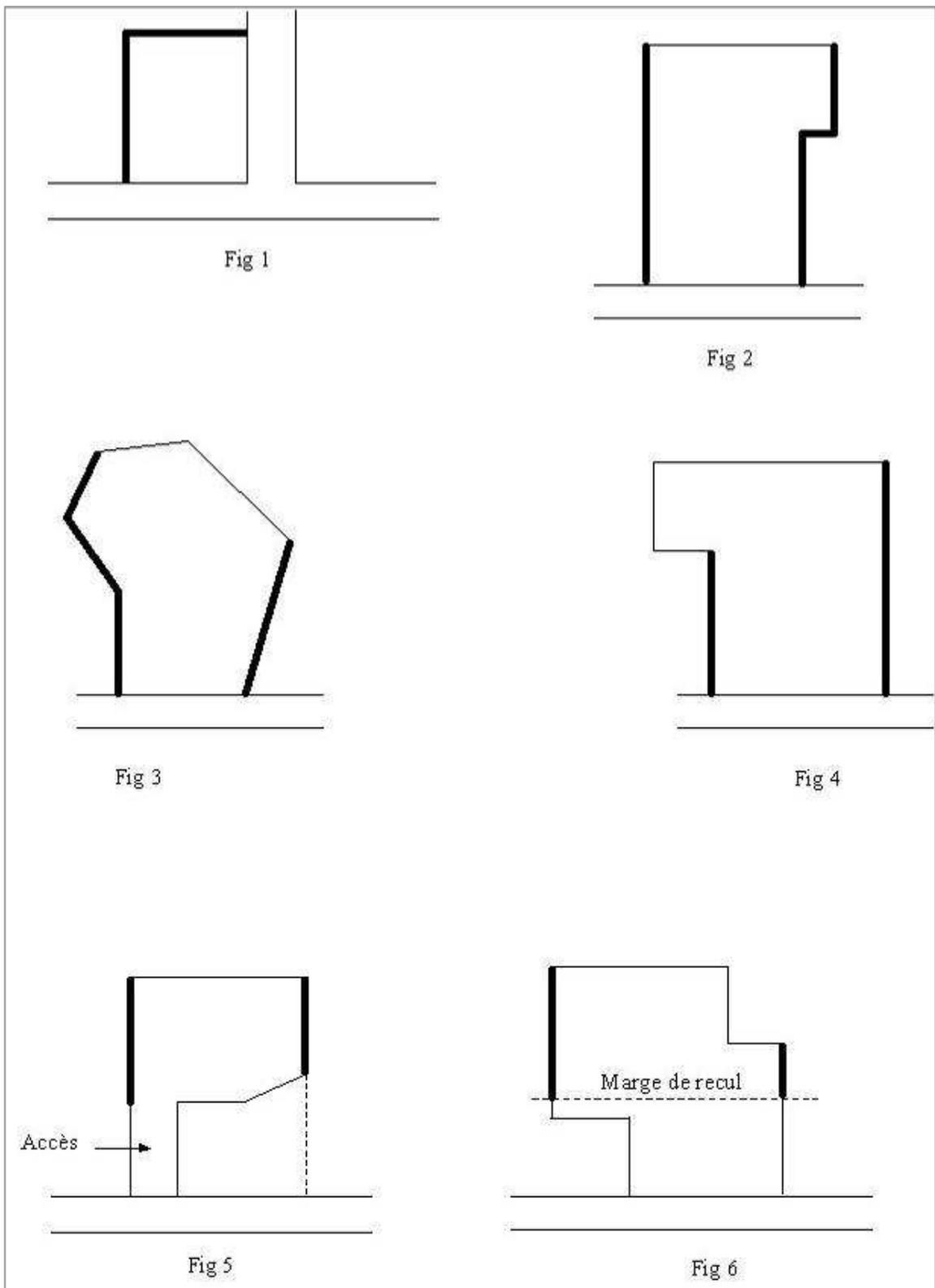
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 2 et 3).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 5) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.



**MARGE DE REcul**

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale (par rapport à l'alignement), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

**MARGE DE RETRAIT**

Espace situé entre une construction et les limites séparatives latérales ou les autres limites séparatives (de fond de parcelle). Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**MARGES D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

**Distance minimale (d)**

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

**Longueur de vue (L)**

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

**PIÈCES PRINCIPALES D'HABITATION OU DE TRAVAIL**

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les espaces de service : entrées, couloirs, salles de bain, cabinets d'aisance, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

**NIVEAU DU TERRAIN NATUREL**

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

**MARGE SPÉCIALE D'ISOLEMENT**

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique par exemple en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

**MARGE D'ISOLEMENT CONCERNANT LES CHÂSSIS RAMPANTS**

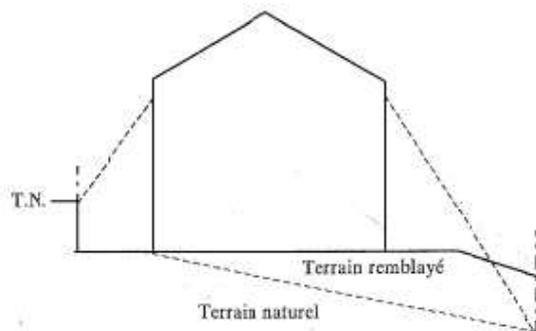
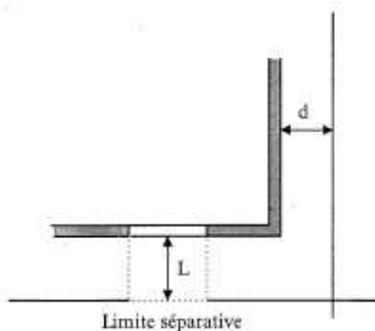
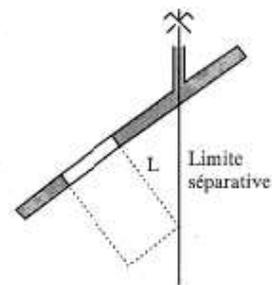
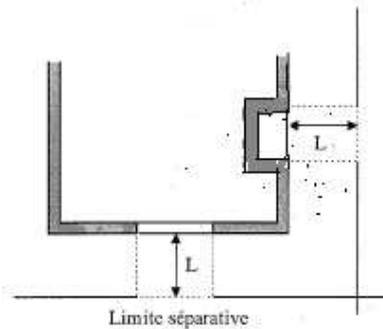
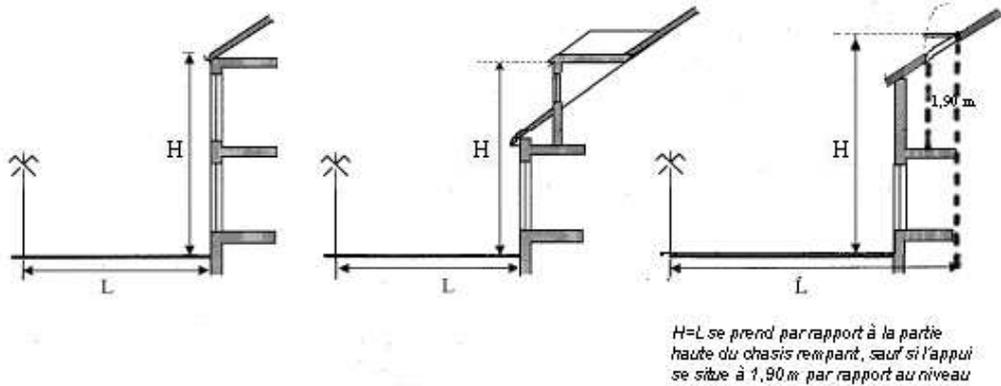
Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant, pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appuie du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.

**BAIE**

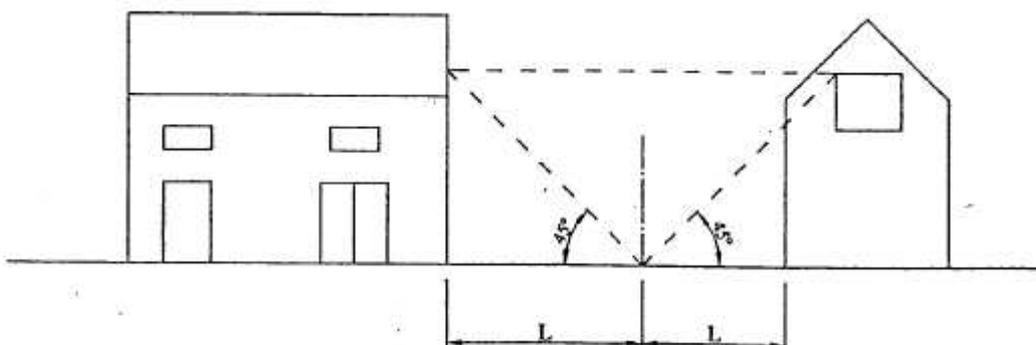
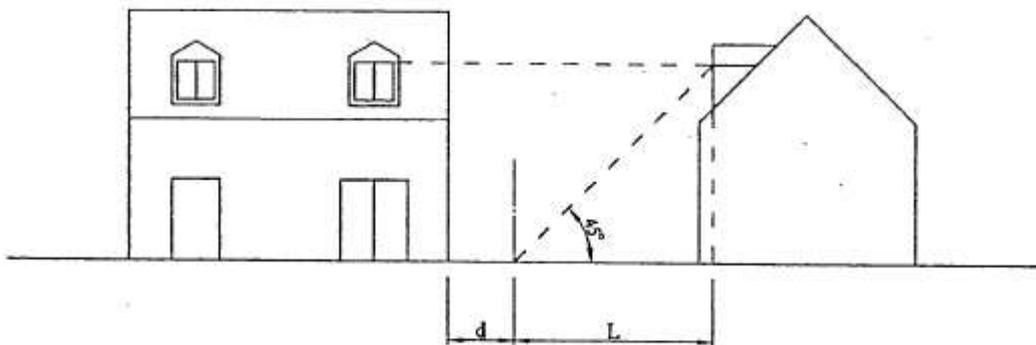
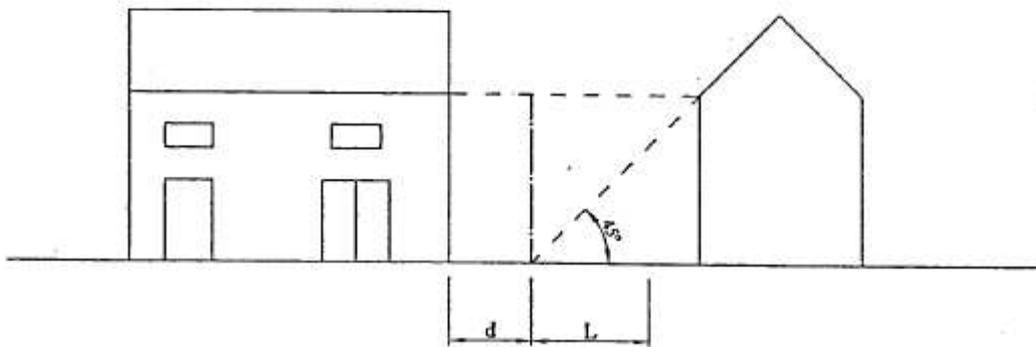
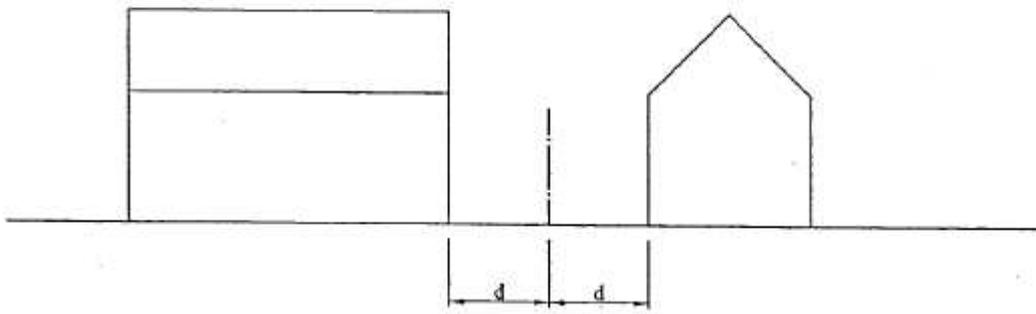
Ouverture percée dans une façade, pouvant être ouverte, fermée, translucide ...(arcade, fenêtre, porte...etc ...).  
Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

La notion de baie concerne principalement les articles 7, 8 et 11 du règlement.



### Marges d'isolement



### **MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).

### **GROUPES DE CONSTRUCTIONS**

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

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

# HAUTEUR

## **HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).**

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Concernant les lucarnes, voir croquis ci-après.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère, ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansart.

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

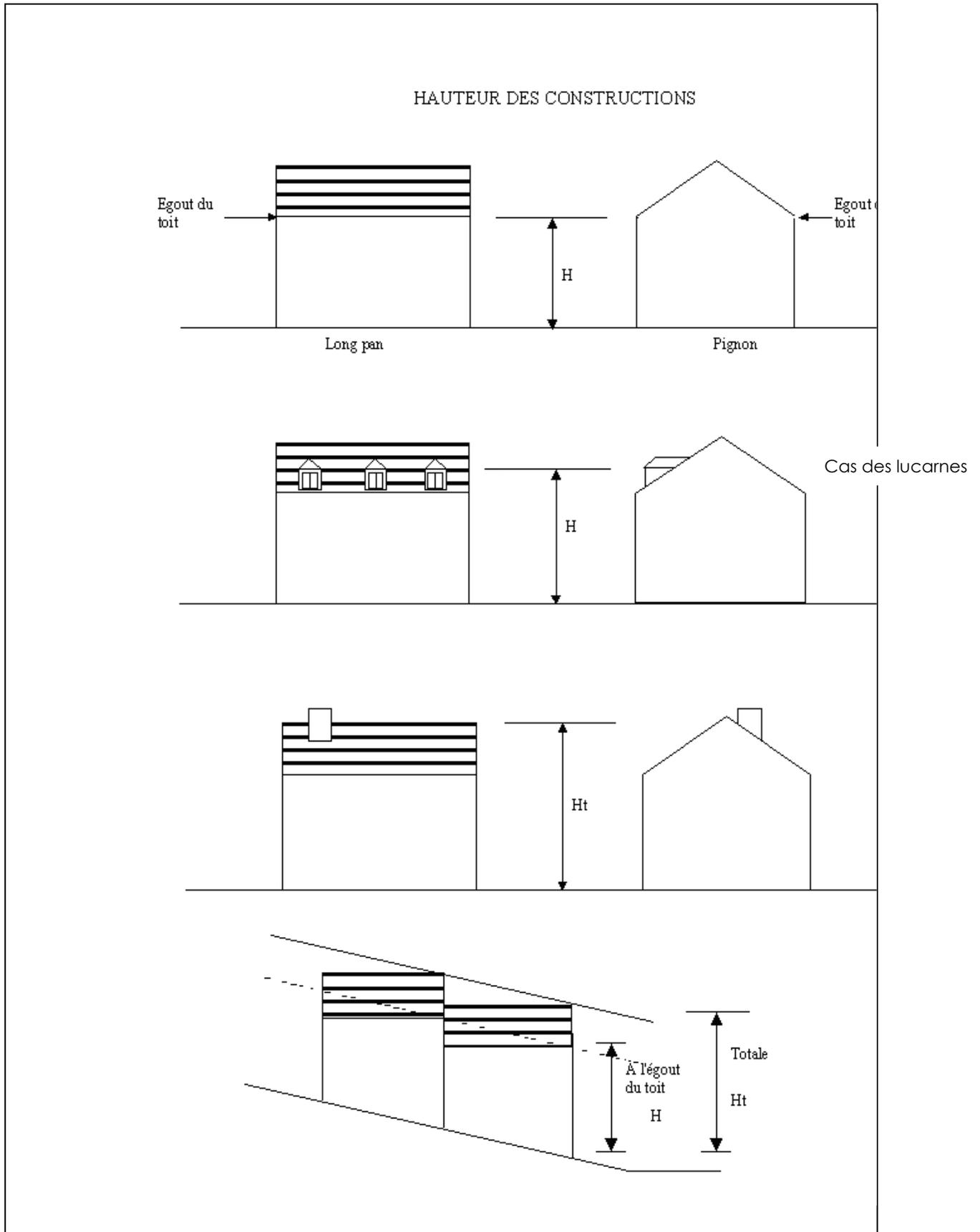
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## **TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.



## SURFACE DE PLANCHER

### **SURFACE DE PLANCHER :**

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011).

Article R.112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **EMPRISE AU SOL :**

Article R.420-1 du Code de l'urbanisme : L'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Sont comptées dans l'emprise au sol : une terrasse sur fondation profonde (pieux, vide sanitaire, mur de parpaing..), une piscine enterrée. En revanche un abri de jardin de surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>, et un garage de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.

Voir Circulaire du 03 février 2012 relative à la surface de plancher et à l'emprise au sol.

### **ESPACE DE PLEINE TERRE :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## D I V E R S

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :**

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

### **DÉROGATION :**

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :**

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.