

BONNEUIL-EN-VALOIS

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	8
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	9
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	17
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh	25
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	33
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux.....	40
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	47
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	48
Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	49
TITRE V : LES ZONES NATURELLES.....	57
Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	58
ANNEXES : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	66
SECTION 1 : Généralités.....	66
SECTION 2 : Lotissement.....	68
SECTION 3 : Bâtiments agricoles.....	68
SECTION 4 : Panneaux photovoltaïques et solaires	68

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

Le présent règlement ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Un tableau des concordances est annexé au PLU.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BONNEUI-EN-VALOIS (OISE).

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15.

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

ARTICLE R. 111-21.

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

Archéologie

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie: «lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...] ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

En cas de non-respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II 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 définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation 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.

Article 5 : La prise en compte des risques dans le PLU

- Les secteurs de risques mis en avant dans les études cavités et eaux pluviales annexées au PLU doivent être pris en compte lors des projets d'aménagement. Les zones touchées par ces risques sont identifiées dans les introductions de chaque partie de règlement.

RAPPELS

- Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.

■ Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) :

L'ABF veille à l'application des lois sur les :

- abords des monuments historiques (loi du 23 février 1943 aujourd'hui livre VI du Code du Patrimoine),
- espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930),
- secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » visant à prévenir la destruction des centres anciens),
- ZPPAUP et AVAP.

Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux. Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente (le plus souvent le maire) qui délivre ou non l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».

- Avis conforme : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).
- Avis simple : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux.

■ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

■ Les éléments remarquables bâtis doivent être conservés. En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les façades doivent être conservées dans leur architecture (forme, aspect, matériaux). En cas de travaux d'entretien, l'architecture initiale doit être conservée. Les façades visibles de l'espace public ne peuvent faire l'objet d'une extension à moins de retrouver dans cette dernière l'architecture du bâtiment principal. La réglementation est reprise dans les articles 11 des zones ou secteurs concernés.

■ Les éléments remarquables naturels doivent être conservés.

- Pour les éléments type « végétaux » : en cas de modification de la couverture végétale de l'un de ces secteurs, une plantation similaire est exigée à l'issue du projet. La réglementation est reprise dans les articles 13 des zones ou secteurs concernés.
- Pour les éléments type « zone humide » : elles doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet. La réglementation est reprise dans les articles 2 des zones ou secteurs concernés.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en différents secteurs :

- **Ua** / ensemble des espaces bâtis anciens dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ub** / extensions récentes des espaces bâtis disposant d'une densité relativement diffuse.
- **Uh** / secteurs de hameaux.
- **Up** / zone de lotissement.
- **Ux** / espace dédié à l'activité économique.

Note des auteurs : le caractère des zones succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les constructions et installations à usage d'industrie

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

- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestière à **condition** d'être situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations préexistants.
- Les sous sols des constructions à **condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt à **condition** de ne pas dépasser 20m² de surface de plancher.
- Les zones humides doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement :

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés ou les cours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le schéma d'assainissement, les rejets doivent être traités dans le respect des règles de l'assainissement individuel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif. En l'absence de réseaux, l'assainissement individuel est obligatoire. 250m² de surface doivent rester en pleine terre (sans stationnement, sans circulation et sans construction) pour permettre la réalisation du dispositif d'assainissement individuel. Dès la mise en service du réseau collectif, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

Eaux pluviales :

- En l'absence de réseaux, 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.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique) :

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite de l'emprise publique représentée par tout autre chose qu'une voie ouverte à la circulation et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Le point le plus proche de l'emprise des constructions et installations doit être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite. Toutefois, si une construction principale observe un recul supérieur à 10 mètres sur une des parcelles voisines, le point le plus proche de l'emprise des constructions et installations pourra s'implanter entre 5 et 10 mètres de la limite.
- La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions et installation à usage agricole qui pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 5 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 3 mètres.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Les constructions principales à usage d'habitat (hors annexes et extensions) doivent observer un recul de 8 mètres.

Article 9 – Ua : emprise au solDéfinitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :Dispositions générales :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil comprise dans la zone.
- La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions et installation à usage agricole où la somme de l'emprise des constructions sera limitée à 70% de la surface de la parcelle d'accueil comprise dans la zone.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 10 – Ua : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres à l'acrotère ou au faitage.
- La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions et installation à usage agricole qui seront limitées à une hauteur de 10 mètres hors tout.
- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.
- Les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- L'implantation des constructions doit être étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent notamment du point de vue :
 - du niveau du plancher du rez-de-chaussée,
 - du terrain naturel,
 - du sens du faitage principal,
 - des points cardinaux.

- Les clôtures non agricoles, 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 talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures non agricoles :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Article 12 – Ua : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Usage d'équipement public

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 2 places par logement.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Autre usage

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Inférieur ou égal à 100 m² de surface de plancher : 1 place minimum.
 - Au-delà de 100 m² : 2 places minimum.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Il sera privilégié la plantation d'arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale ou fruitière.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées et entretenues.
- 85% minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la plantation d'un arbre minimum par tranche de 100 m² sur la parcelle d'accueil du projet.
- Le terrain comportera un arbre de moyenne tige entre la clôture et la façade principale et au moins 4 arbres répartis sur le restant du terrain dont 3 minimum en fond de parcelle.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de modification de la couverture végétale de l'un de ces secteurs, une plantation similaire est exigée à l'issue du projet.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ua : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ua : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les constructions et installations à usage d'industrie

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

- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestière **à condition** d'être situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations préexistants.
- Les sous sols des constructions **à condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt **à condition** de ne pas dépasser 20m² de surface de plancher.
- Les zones humides doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- La largeur minimum pour toute création de voirie est 4,5 mètres. Une place de retournement est obligatoire au-delà d'une voirie sans bouclage d'une longueur supérieur à 40 mètres.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement :

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés ou les cours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le schéma d'assainissement, les rejets doivent être traités dans le respect des règles de l'assainissement individuel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif. En l'absence de réseaux, l'assainissement individuel est obligatoire. 250m² de surface doivent rester en pleine terre (sans stationnement, sans circulation et sans construction) pour permettre la réalisation du dispositif d'assainissement individuel. Dès la mise en service du réseau collectif, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

Eaux pluviales :

- En l'absence de réseaux, 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.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique) :

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite de l'emprise publique représentée par tout autre chose qu'une voie ouverte à la circulation et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les annexes doivent observer un recul minimal de 5 mètres.
- Les constructions principales doivent être situées entièrement dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se

réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 3 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Les constructions principales à usage d'habitat (hors annexes et extensions) doivent observer un recul de 8 mètres.

Article 9 – Ub : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

Dispositions générales :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'accueil comprise dans la zone.
- La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions et installation à usage agricole où la somme de l'emprise des constructions sera limitée à 70% de la surface de la parcelle d'accueil comprise dans la zone.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.
- La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions et installation à usage agricole qui seront limitées à une hauteur de 10 mètres hors tout.
- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.
- Les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

- L'implantation des constructions doit être étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent notamment du point de vue :
 - du niveau du plancher du rez-de-chaussée,
 - du terrain naturel,
 - du sens du faitage principal,
 - des points cardinaux.
- Les clôtures non agricoles, 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 talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les façades doivent être conservées dans leur architecture (forme, aspect, matériaux). En cas de travaux d'entretien, l'architecture initiale doit être conservée. Les façades visibles de l'espace public ne peuvent faire l'objet d'une extension à moins de retrouver dans cette dernière l'architecture du bâtiment principal.

Clôtures non agricoles :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Article 12 – Ub : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Usage d'équipement public

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 2 places par logement.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Autre usage

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Inférieur ou égal à 100 m² de surface de plancher : 1 place minimum.
 - Au-delà de 100 m² : 2 places minimum.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Il sera privilégié la plantation d'arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale ou fruitière.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées et entretenues.
- 85% minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la plantation d'un arbre minimum par tranche de 100 m² sur la parcelle d'accueil du projet.
- Le terrain comportera un arbre de moyenne tige entre la clôture et la façade principale et au moins 4 arbres répartis sur le restant du terrain dont 3 minimum en fond de parcelle.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ub : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ub : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh

Le secteur Uh comprend un sous-secteur « e » impacté par le périmètre de captage.

Article 1 – Uh : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Uh et du sous-secteur Uhe :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.

Dispositions particulières au sous-secteur Uhe :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des conséquences incompatibles avec le périmètre de captage.

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

- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestière à **condition** d'être situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations préexistants.
- Les sous sols des constructions à **condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt à **condition** de ne pas dépasser 20m² de surface de plancher.
- Les zones humides doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet.

Article 3 – Uh : accès et voiries

Accès

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Uh : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Uh et du sous-secteur Uhe :

Eau potable :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement :

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés ou les cours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le schéma d'assainissement, les rejets doivent être traités dans le respect des règles de l'assainissement individuel.

- Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif. En l'absence de réseaux, l'assainissement individuel est obligatoire. 250m² de surface doivent rester en pleine terre (sans stationnement, sans circulation et sans construction) pour permettre la réalisation du dispositif d'assainissement individuel. Dès la mise en service du réseau collectif, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

Eaux pluviales :

- En l'absence de réseaux, 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.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique) :

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Uh : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite de l'emprise publique représentée par tout autre chose qu'une voie ouverte à la circulation et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les annexes doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres.

- Les constructions principales doivent être situées entièrement dans une bande comprise entre 5 et 35 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 3 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Les constructions principales (hors annexes et extensions) doivent observer un recul de 8 mètres.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 9 – Uh : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :Dispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'accueil comprise dans la zone.

Article 10 – Uh : hauteur des constructionsDéfinitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.
- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.
- Les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Uh : aspect extérieur

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- L'implantation des constructions doit être étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent notamment du point de vue :
 - du niveau du plancher du rez-de-chaussée,
 - du terrain naturel,
 - du sens du faitage principal,
 - des points cardinaux.
- 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 talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Article 12 – Uh : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Usage d'équipement public

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 2 places par logement.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Autre usage

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Inférieur à 100 m² de surface de plancher : 2 places minimum.
 - Au-delà de 100 m² : 3 places minimum.

Article 13 – Uh : espaces libres et plantations

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Il sera privilégié la plantation d'arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale ou fruitière.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées et entretenues.
- 85% minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la plantation d'un arbre minimum par tranche de 100 m² sur la parcelle d'accueil du projet.
- Le terrain comportera un arbre de moyenne tige entre la clôture et la façade principale et au moins 4 arbres répartis sur le restant du terrain dont 3 minimum en fond de parcelle.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de modification de la couverture végétale de l'un de ces secteurs, une plantation similaire est exigée à l'issu du projet.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uh : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Uh : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Article 1 – Up : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.

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

- Les sous sols des constructions à **condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.

Article 3 – Up : accès et voiries

Accès

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Up : desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement :

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés ou les cours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le schéma d'assainissement, les rejets doivent être traités dans le respect des règles de l'assainissement individuel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif. En l'absence de réseaux, l'assainissement individuel est obligatoire. 250m² de surface doivent rester en pleine terre (sans stationnement, sans circulation et sans construction) pour permettre la réalisation du dispositif d'assainissement individuel. Dès la mise en service du réseau collectif, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

Eaux pluviales :

- En l'absence de réseaux, 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.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique) :

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Up : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite de l'emprise publique représentée par tout autre chose qu'une voie ouverte à la circulation et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les annexes doivent observer un recul minimal de 5 mètres.
- Les constructions principales doivent être situées entièrement dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 3 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Les constructions principales (hors annexes et extensions) doivent observer un recul de 8 mètres.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 9 – Up : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

Dispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle d'accueil comprise dans la zone.

Article 10 – Up : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.
- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.
- Les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Up : aspect extérieur

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- L'implantation des constructions doit être étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent notamment du point de vue :
 - du niveau du plancher du rez-de-chaussée,
 - du terrain naturel,
 - du sens du faîtage principal,
 - des points cardinaux.
- 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 talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les façades doivent être conservées dans leur architecture (forme, aspect, matériaux). En cas de travaux d'entretien, l'architecture initiale doit être conservée. Les façades visibles de l'espace public ne peuvent faire l'objet d'une extension à moins de retrouver dans cette dernière l'architecture du bâtiment principal.

Clôtures :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Article 12 – Up : stationnementDéfinitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Usage d'équipement public

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 2 places par logement.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Article 13 – Up : espaces libres et plantations

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Il sera privilégié la plantation d'arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale ou fruitière.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées et entretenues.
- 85% minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la plantation d'un arbre minimum par tranche de 100 m² sur la parcelle d'accueil du projet.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Up : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Up : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

Le secteur Ux dispose sur la totalité de sa superficie d'un indice « e » lié au périmètre de captage. Il est ainsi appelé Uxe.

Article 1 – Uxe : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le périmètre de captage.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts et décharge de toute nature.
 - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les constructions à usage agricole et forestier.

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

- Les constructions et installations à usage d'habitation **à condition** :
 - qu'elles soient intégrées au volume principal de la construction à usage d'activité,
 - qu'elles soient jugées utiles et nécessaires au gardiennage,
 - qu'elles soient limitées à 100m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient limitées à un seul logement de gardiennage par activité.
 - Les sous sols des constructions **à condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.
 - Les zones humides doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude
-

prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet.

Article 3 – Uxe : accès et voiries

Accès

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Uxe : desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement :

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés ou les cours d'eau.
- L'assainissement des eaux usées doit être traité par un dispositif semi collectif ou collectif, l'assainissement individuel est interdit.

Eaux pluviales :

- En l'absence de réseaux, 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.

Article 5 – Uxe : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite de l'emprise publique représentée par tout autre chose qu'une voie ouverte à la circulation et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions doivent s'implanter au-delà de 5 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 3 mètres.

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

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Les constructions principales (hors annexes et extensions) doivent observer un recul de 8 mètres.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 9 – Uxe : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Uxe : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.
- Les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Uxe : aspect extérieur

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- L'implantation des constructions doit être étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent notamment du point de vue :
 - du niveau du plancher du rez-de-chaussée,
 - du terrain naturel,
 - du sens du faîtage principal,
 - des points cardinaux.
- 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 talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes existants.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les façades doivent être conservées dans leur architecture (forme, aspect, matériaux). En cas de travaux d'entretien, l'architecture initiale doit être conservée. Les façades visibles de l'espace public ne peuvent faire l'objet d'une extension à moins de retrouver dans cette dernière l'architecture du bâtiment principal.

Clôtures végétales :

- La hauteur des clôtures végétales ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Clôtures non végétales :

- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante et ne pas dépasser 1,80 mètre :
 - Mur plein. Les murs en plaque béton, en panneaux divers et en canisses sont interdits.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille de fer ou bois peint ou tout autre dispositif à claire voie.

- Sur limite séparative, les clôtures doivent être composées d'un dispositif à clairevoie et ne pas excéder 2 mètres.

Article 12 – Uxe : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Usage d'équipement public

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 2 places par logement.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Autre usage

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Inférieur à 100 m² de surface de plancher : 2 places minimum.
 - Au-delà de 100 m² : 3 places minimum.

Article 13 – Uxe : espaces libres et plantations

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Il sera privilégié la plantation d'arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale ou fruitière.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées et entretenues.
- 85% minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la plantation d'un arbre minimum par tranche de 100 m² sur la parcelle d'accueil du projet.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de modification de la couverture végétale de l'un de ces secteurs, une plantation similaire est exigée à l'issue du projet.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Uxe : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Uxe : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Aucune zone à urbaniser n'est déterminée dans le PLU.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « *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 zones agricoles disposent de trois secteurs particuliers :

- **Aca** / espaces concernés par les exploitations de carrière du clocher et de la Croix Huyart.
- **Ae** / espaces agricoles concerné par le périmètre de captage.
- **Ap** / espace patrimonial « le lieu restauré » disposant d'une constructibilité axée sur le développement touristique.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ae et Ap à l'exception du secteur Aca :

- Les sous sols des constructions **à condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.
- Les constructions et installations relevant des installations classées ou non (habitations comprises ainsi que leurs annexes) **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitat **à la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les zones humides doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet.

Dispositions particulières au secteur Ae :

- Les possibilités offertes dans les dispositions générales à **condition** de ne pas entraîner des conséquences incompatibles avec le périmètre de captage.

Dispositions particulières au secteur Ap :

- Les constructions et installations de toute nature à **la double condition** d'être utiles et nécessaires au développement touristique du secteur et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières au secteur Aca :

- Les constructions et installations à **condition** d'être utiles et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans le cadre de l'activité de carrière.

Article 3 – A : accès et voiries

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, 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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre les limites latérales et le nu de la façade.

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ae et Ap :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Dispositions particulières au secteur Ap :

- Le point le plus éloigné des autres constructions autorisées ne peut être situé au-delà de 40 mètres de la construction principale.

Dispositions particulières au secteur Aca :

- Non réglementé.

Article 9 – A : emprise au sol

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ae et Ap :

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 20 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 20 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².
- Dans le cas où la somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) dépasse 200 m² au moment de l'approbation initiale du PLU, une extension de l'ordre de 10% maximum pourra être envisagée.

Dispositions particulières aux secteurs Aca et Ap :

- La somme des surfaces des autres constructions autorisée ne peut dépasser 500 m².

Article 10 – A : hauteur des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ae et Ap :

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières à la zone A et aux secteurs Aca et Ae :

Règles :

Bâtiments d'activités :

- La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère,
 - 9 mètres au faitage.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Ap :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est fixée à :
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère,
 - 9 mètres au faitage.
- Les seuils de constructions ne doivent pas excéder -35 cm ou +35 cm par rapport au terrain naturel à l'exception des impératifs techniques (quai de chargement...).
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne peut excéder 6 mètres hors tout.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent 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.

- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les façades doivent être conservées dans leur architecture (forme, aspect, matériaux). En cas de travaux d'entretien, l'architecture initiale doit être conservée. Les façades visibles de l'espace public ne peuvent faire l'objet d'une extension à moins de retrouver dans cette dernière l'architecture du bâtiment principal.

Bâtiments d'exploitation :

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

Article 12 – A : stationnement

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Aca, Ae et Ap :

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ae et Ap :

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Tout projet de construction doit 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.

Dispositions particulières au secteur Aca :

- Non réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

Les zones naturelles disposent de 5 secteurs :

- **Ne** / espace comprenant un centre équestre.
- **Ng** / espace comprenant un gîte rural.
- **Nj** / cœurs d'îlots bâtis à préserver ou seules les annexes sont autorisées.
- **Nn** / espaces protégés liés à l'emprise de la zone NATURA 2000.
- **Ns** / espace lié à la présence d'équipements sportifs.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N.

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- Les zones humides doivent être protégées. Tout aménagement ou projet de construction sur les zones humides repérées ne pourront être acceptées qu'à partir du moment où une étude prouvera l'absence de zone humide avérée sur tout ou partie de la parcelle d'accueil de l'aménagement ou du projet.

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et du secteur Nj hors secteurs Ne, Ng, Nn et Ns :

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- Les sous sols des constructions **à condition** de ne pas être situés dans les zones concernées par la présence avérée de cavités anthropiques et dans les zones d'affleurement des sables cuisiens et des calcaires lutétiens présentées dans l'annexe 2 de l'étude INERIS présentée en annexe du PLU.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation **à condition** de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les abris pour animaux.

Dispositions particulières au secteur Ne :

- Les constructions et installations de toute nature **à la double condition** d'être utiles et nécessaires à l'activité du centre équestre et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières au secteur Ng :

- Les constructions et installations de toute nature **à la double condition** d'être utiles et nécessaires à l'activité de gîte rural et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières au secteur Ns :

- Les constructions et installations de toute nature **à la double condition** d'être utiles et nécessaires à l'activité de loisirs du secteur et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières aux secteurs Nn :

- Les travaux et aménagements de toute nature à condition d'être compatibles avec le Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000.

Article 3 – N : accès et voiries

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, 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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau

destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes. Dans ce cas, le projet peut se réaliser sur la base des implantations existantes ou dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre les limites latérales et le nu de la façade.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéDispositions particulières à la zone N et au secteur Nj :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 – N : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et du secteur Nj hors secteurs Ne, Nn et Ns :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 20 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les abris pour animaux et les annexes des constructions à usage d'habitat sont limités à 20 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².
- Dans le cas où la somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) dépasse 200 m² au moment de l'approbation initiale du PLU, une extension de l'ordre de 10% maximum pourra être envisagée.

Dispositions particulières applicables au secteur Ne :

- La somme des surfaces des constructions ne peut dépasser 8000 m².

Dispositions particulières applicables au secteur Ng :

- La somme des surfaces des constructions ne peut dépasser 300 m².

Dispositions particulières applicables au secteur Nj :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 20 m².
- La somme des constructions annexes est limitée 40 m².

Dispositions particulières applicables au secteur Ns :

- La somme des surfaces des constructions ne peut dépasser 1000 m².

Article 10 – N : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout, verticalement, à partir de tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières applicables à la zone N :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières applicables aux secteurs Ne et Ng :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

Dispositions particulières applicables aux secteurs Nn et Ns :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. périmètre concerné en annexe du PLU).

Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent 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 habitations et installations avoisinantes.
- Les clôtures ne doivent pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.
- Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Les façades doivent être conservées dans leur architecture (forme, aspect, matériaux). En cas de travaux d'entretien, l'architecture initiale doit être conservée. Les façades visibles de l'espace public ne peuvent faire l'objet d'une extension à moins de retrouver dans cette dernière l'architecture du bâtiment principal.
- Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Article 12 – N : stationnement

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

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

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Chaque projet doit s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères annexées au présent règlement (annexe 1) et réalisées par les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

- Tout projet de construction doit 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.
- Les éléments remarquables repérés doivent être conservés. En cas de modification de la couverture végétale de l'un de ces secteurs, une plantation similaire est exigée à l'issue du projet.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

ANNEXES : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

SECTION 1 : Généralités	page 62
SECTION 2 : Lotissement	page 64
SECTION 3 : Bâtiments agricoles	page 65
SECTION 4 : Panneaux photovoltaïques et solaires	page 65

SECTION 1 : Généralités

Type d'architecture

- Considérant l'harmonie existante des constructions traditionnelles dans le paysage en abord de monument et/ou de site protégé, toute intervention ou construction contemporaine risquerait de porter atteinte à l'esprit des lieux. C'est pourquoi les futures constructions doivent respecter les volumes, les matériaux, les couleurs et les décors des constructions traditionnelles locales.
- La ou les futures constructions sont limitées à R+C, en pierre et/ou maçonnerie enduite et/ou briques à la demande de l'ABF, selon l'impact sur l'environnement et le bâti existant, la toiture sera à 2 pentes, la couverture en petite tuile plate terre cuite (40/m² minimum) ou en ardoise naturelle. Si le comble est habitable, les versants de toiture visibles de la rue seront éclairés par des lucarnes à capucine. Les fenêtres de toit seront acceptées sur les versants de toit non visibles de la rue, elles n'excéderont pas 78x98cm, et comporteront un meneau vertical.
- Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les architectures étrangères à la région, du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Finitions

- Concernant l'isolation extérieure des constructions existantes ou fenêtres, la finition doit reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (pierres, enduit, etc.).

Ouvertures

- Sur les autres versants, les fenêtres de toit ne peuvent excéder 78 x 98 cm et doivent être posés dans le sens de la hauteur, avec un meneau vertical.

Façades commerciales et enseignes

- Concernant les façades commerciales, une vitrine ne peut chevaucher deux maisons contigües.

Matériaux

- Les couvertures en matériau naturel sont seules autorisées : tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge (à l'exclusion des tuiles dites ardoisées) de petites moules, selon la qualité architecturale du bâtiment et la proximité des monuments et paysage protégés. Le nombre de tuiles demandées sera de 20 unités (aspect 60/m²) ou tuile ancienne modèle 20/m² à 80/m² à la demande de l'ABF. Sont également acceptées les ardoises naturelles et ponctuellement pour des annexes ou vérandas du zinc patiné quartz pour des raisons techniques ou esthétiques de discrétion.
- Les couvertures en ardoises et en petites tuiles plates font donc l'objet d'une attention tout particulière. Elles sont préservées et restaurées. Sont interdites les couvertures en tôles de toute nature (ex : bardage tôle) et celle en bardeaux sauf pour les couvertures d'annexes et des constructions légères discrètes dans le paysage.
- Pour les couvertures des annexes en plus des matériaux ci-dessus, les bardeaux bitumeux peuvent être acceptés ainsi que pour des constructions légères (aspect tuiles ou ardoises), type abri de jardin, niche...
- Les maçonneries seront enduites au mortier de teinte pierre. Une modénature sera réalisée par lissage de l'enduit pour façon de soubassement, encadrement de baies et chainages d'angle.

Toitures

- Les toits terrasses sont acceptés à l'arrière des maisons. Ils doivent être végétalisés et limités à un quart de l'emprise du bâti.
- Concernant les couvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation des lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau peut être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut.
- Les corniches sont recommandées.
- La couverture sera comprise entre 35° et 45°, et sera en tuiles plate de type IMERYS ardoise ou similaire de teinte brun-rouge vieilles et patinées, ayant l'aspect d'une tuile plate : sans côte et à nez fin, avec un minimum de 20 unités au m². Les tuiles à rabat en rives ne sont pas autorisées. Le faitage sera en tuile creuses à crête et embarrure au mortier blanc.

Vérandas, annexes

- Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue et doivent être majoritairement vitrées et peuvent être en très faible pente.
- Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe à piscine, chaufferie, etc.) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Clôtures

- Les murs de clôture traditionnels ne pourront être démolis sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès de véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piétons tout en conservant un linéaire suffisant de mur de clôture.
- Il faudra veiller aussi à ce que les plaques de numéros de rue et les boîtes aux lettres soient comme les coffrets concessionnaires (électricité, gaz, Télécom), obligatoirement insérés dans

muret technique en maçonnerie à parement pierre ou avec porte en bois cachant les coffrets ou les soubassement du bâtiment à l'alignement au même nu que la façade.

- Les clôtures sur rue pourront comporter des piles en bois ou en pierre de taille naturelle.

SECTION 2 : Lotissement

- Le versant de couverture sur rue ou principal comportera une ou plusieurs lucarnes à capucine si le comble est habitable. Les versants arrière pourront recevoir une ou plusieurs fenêtres de toit dont la taille n'excédera pas 78x98 cm, pose dans le sens de la hauteur, avec un meneau « patrimoine » vertical sur le vitrage. Lucarnes et fenêtres de toit seront axées sur les baies de l'étage inférieur.

SECTION 3 : Bâtiments agricoles

- Pour la réfection ou l'extension ou la création des bâtiments à usage agricole, les matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'environnement (fibrociment ondulé, ardoises fibrociment, profilés divers, tôle fibrociment, etc.). Dans le cas de bâtiments agricoles existants en zone urbaine, des matériaux naturels (zinc patiné, tuiles, ardoises) pourront être utilisés selon l'environnement bâti et paysagé ou les matériaux existants conservés.
- Dans le cas de bâtiments agricoles à créer en zone urbaine, des matériaux naturels (zinc patiné, tuiles, ardoises) seront préconisés selon l'environnement bâti et paysagé ou les matériaux existants conservés.
- Dans tous les cas, le bardage sera en bois ou métallique et les plantations seront constituées de haies vives en harmonie avec l'environnement existant.
- Les soubassements seront en béton ou enduits.

SECTION 4 : Panneaux photovoltaïques et solaires

- Les volumes, les matériaux (aspect) et les couleurs des couvertures existantes seront conservées au maximum.
- Les matériels solaires ou photovoltaïques et leur supports seront choisis avec soin, dans des teintes en harmonie avec les matériaux existants, leurs teintes seront mates afin d'éviter tout reflet.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

www.element-5.fr
a.derrez@element-5.fr

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERE



TOPOS



ÉLÉMENT 5