



Ville de Courtry

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement écrit

Document approuvé le 28 septembre 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 octobre 2022

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	6
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	7
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	9
UA - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX	21
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	24
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	25
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	27
UB - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	41
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	43
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	44
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	46
UC - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....	55
UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	56
UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	58
UD - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	62
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	64
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	65
UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	67
UX - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	73
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	75
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUA.....	76
AUA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	77
AUA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	79
AUA - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	85
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUB.....	87
AUB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	88
AUB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	90
AUB - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	97
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXr.....	100
AUXr - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	101
AUXr - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	103
AUXr - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	109
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXf.....	112
AUXf - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	113
AUXf - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	115
AUXf - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	118

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.....	120
2AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	121
2AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	123
2AUX - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	125
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	126
 CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	127
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	128
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	131
A - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	140
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	142
 CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	143
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	144
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	147
N - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	151
 ANNEXES.....	
Annexe 1 : Définitions	154
Annexe 2 : Nuancier.....	160

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

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

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées sous condition :

. Les constructions destinées au bureau, à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail, dans la limite 200 m² de surface utile et à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue repérées au document graphique en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).
- En application de l'article R 151-38 du code de l'urbanisme, l'emplacement N°11 repéré au document graphique est réservé à un programme de construction à usage de logements comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UA - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Sans objet –

UA - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet –

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UAa :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UAa égal à 50%.
- L'emprise au sol des annexes* non contiguës à la construction principale ne peut excéder 25 m².

Dans le secteur UAb :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UAb égal à 40%.
- L'emprise au sol des annexes* non contiguës à la construction principale ne peut excéder 25 m².

UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Dans tous les secteurs, pour les annexes* non contiguës à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Dans le secteur UAa :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur UAb :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

L'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - à l'alignement le long des rues du Général de Gaulle, du Général Leclerc et Van Wyngène
 - à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 6 mètres pour les autres voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions implantées en limite séparatives ne doivent pas comporter de baie*.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies. Toutefois pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 mètre l'implantation doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des baies*.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies*.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans le secteur UAb:

- Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte*.

Par rapport aux autres limites, elles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Dans le sous-secteur UAa1 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte*.

Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en retrait avec un minimum de 4 mètres.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Dans le sous-secteur UAa2 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives* aboutissant sur la voie de desserte*.

Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en retrait avec un minimum de 8 mètres.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 8 mètres de la limite séparative.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

Dans le sous-secteur UAa2 :

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus. Toutefois cette distance sera ramenée à 2,5 m en cas de 2 pignons « aveugles »

Dans le secteur UAb :

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

UA - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet

UA - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-2-1 – Dans les secteurs UAa et UAb, hors périmètre concerné par la protection du monument historique

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

1. Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.
- Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.
- Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.
- Les toitures de type « Mansard » sont autorisées.
- Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra également être autorisée.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures devront être intégrées au mieux au projet de construction de part le choix de leurs matériaux et teintes ou de la façon de les dissimuler (coffrage, etc)

2. Les ouvertures de toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra s'intégrer au voisinage (ex. clôtures) et être en cohérence avec le nuancier.

4. Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.
- Les portails et portillons ne devront pas débatter sur l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

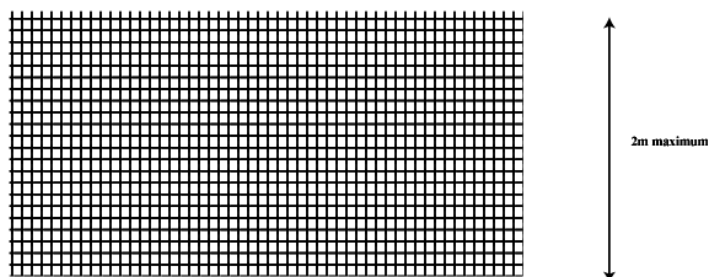
En bordure de voie,

Dans les secteurs UAa et UAb, la clôture est constituée :

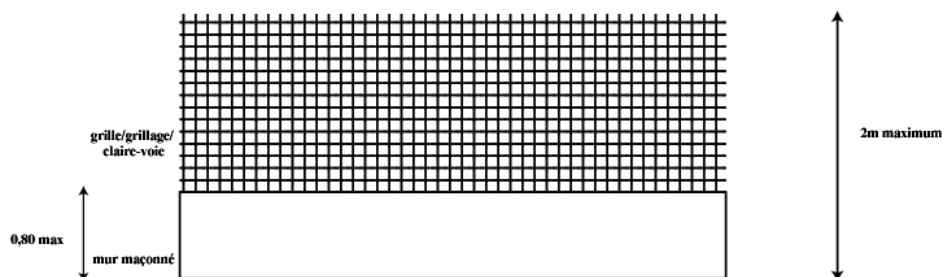
- d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m constituée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m (cas 1 et 2). Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

En sus, dans le secteur UAa, la clôture peut également être constituée :

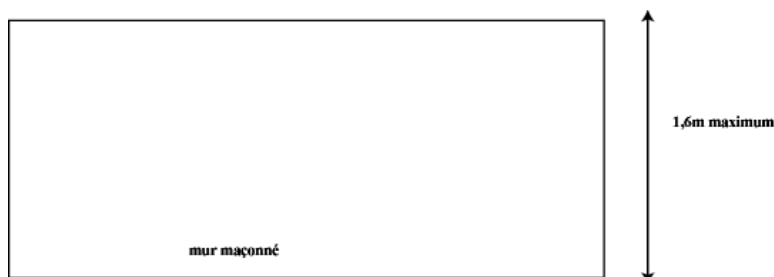
- d'une clôture d'une hauteur maximale de 1,60 m composé d'un mur maçonné (cas 3). Le mur maçonné sera obligatoirement enduit.



Cas 1



Cas 2



Cas 3

En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale.

Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B-2-2-2 – Dans les secteurs UAa et UAb, dans le périmètre concerné par la protection du monument historique

1. Toitures

Pour l'ensemble des constructions :

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

Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

L'alignement des faîtages et des égouts doit être recherché dans la mesure du possible.

La couverture doit être exécutée en tuiles plates de terre cuite d'aspect vieilli (brun - rouge foncé, nuancé ; les tons brun pur et « sablé champagne » sont à exclure). Les tuiles de rive sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures devront être intégrées au mieux au projet de construction de part le choix de leurs matériaux et teintes ou de la façon de les dissimuler (coffrage, etc)

Pour les constructions neuves :

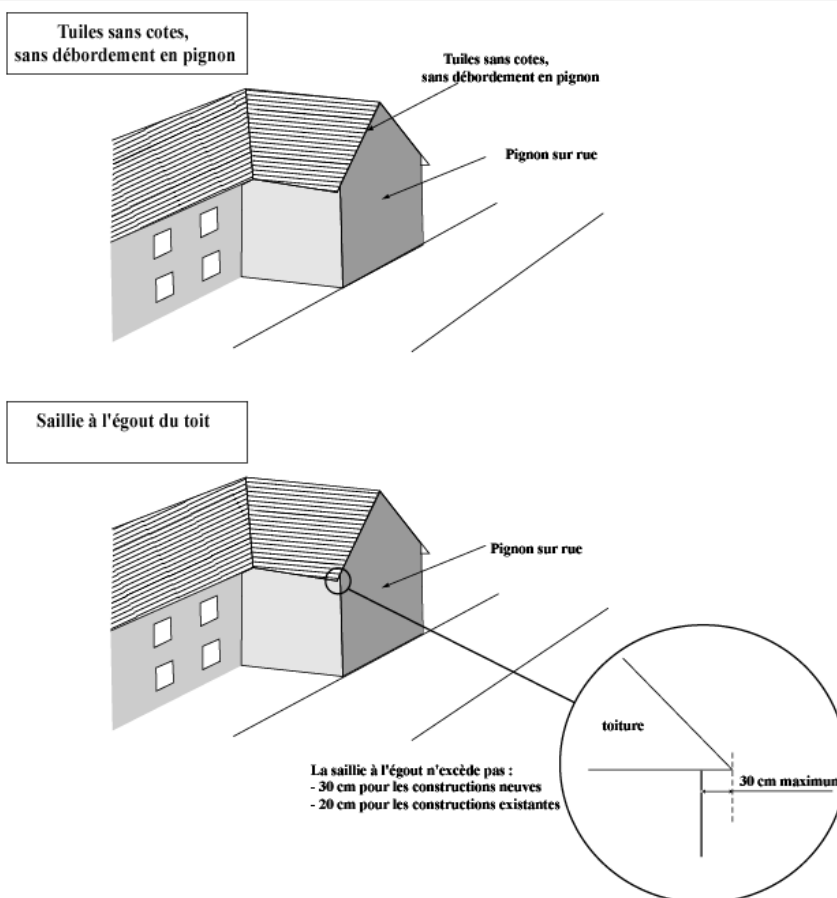
Les tuiles doivent être de type petit moule, au nombre de 22 au m², ou tuiles plates de terre cuite 27/80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 30cm.

Pour les constructions existantes :

Les tuiles seront de type petit moule en terre cuite de préférence de 65 à 80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20cm.

La pente de toiture des extensions doit être identique à celle de la construction sur laquelle elles s'adossent.

TOITURES



Les ouvertures de toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être soit à la capucine (c'est-à-dire avec une croupe de toiture sur l'avant), soit à foin (lucarne passante), soit à fronton.

Elles doivent être plus haute que large et leur fenêtre doit être de largeur maximale de 90 cm. Pour les constructions neuves les piédroits des lucarnes ne doivent pas excéder 20 cm de large.

Les fenêtres de toit doivent être de type « à encastrier », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Elles doivent être plus hautes que larges.

Sur le versant de la toiture donnant sur la rue, une seule fenêtre de toit est autorisée et doit être de dimension maximale 58x78 cm.

Sur le versant de la toiture ne donnant pas sur la rue, les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être de dimensions maximales 78x118 cm.

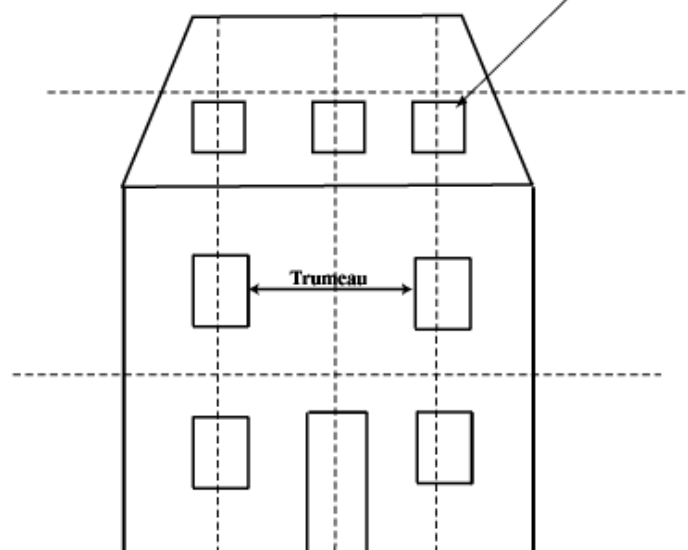
La somme totale de la largeur de l'ensemble des lucarnes et fenêtres de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur du versant de la toiture.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

POSITION DES LUCARNES

2.

Les lucarnes et les fenêtres du toit placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit à l'axe des trumeaux



lucarne à croupe,
dite capucine



lucarne pendante, dite
meunière, ou à foin



Lucarne à fronton

Les murs :**Pour l'ensemble des constructions :**

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale : tous les murs doivent être enduits, le ravalement doit être uniforme de ton pierre ou ocre clair en référence à la nomenclature du nuancier annexé, de finition grattée, lissée ou talochée.

Sur une même unité foncière, le ravalement de l'ensemble des bâtiments doit se référer à la nomenclature référencée sur une même nuance.

Il est préférable d'opter pour une nuance de ravalement d'un ton différent des constructions des unités foncières avoisinantes.

Pour les constructions neuves :

Le ravalement doit être uniforme, au mortier de chaux teinté.

Pour les constructions existantes :

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux aérienne, plâtre et sable.

3. Les baies :**Pour l'ensemble des constructions :**

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets...) seront réalisées en matériau ayant l'aspect du bois ou de l'aluminium.

Elles doivent être dans un ton clair ou sombre en référence au nuancier annexé, à l'exclusion de tous bois naturels, vernis ou lasurés et/ou d'un blanc pur.

Les fenêtres doivent être de proportion nettement verticale, 1,5 à 2 fois plus hautes que larges.

Les volets doivent être sans écharpes, à barres horizontales.

Pour les constructions neuves :

En cas de création d'encadrements de baies, ils doivent être traités en finition lissée sur une largeur de 15cm, d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

4. Les panneaux solaires :**Pour l'ensemble des constructions :**

Sous réserve d'être regroupés, bien intégrés à la couverture et de présenter un aspect de verrière, les panneaux solaires :

- pourront être visibles depuis le domaine public.
- pourront être implantés sur la toiture de la construction principale.

5. Les clôtures :

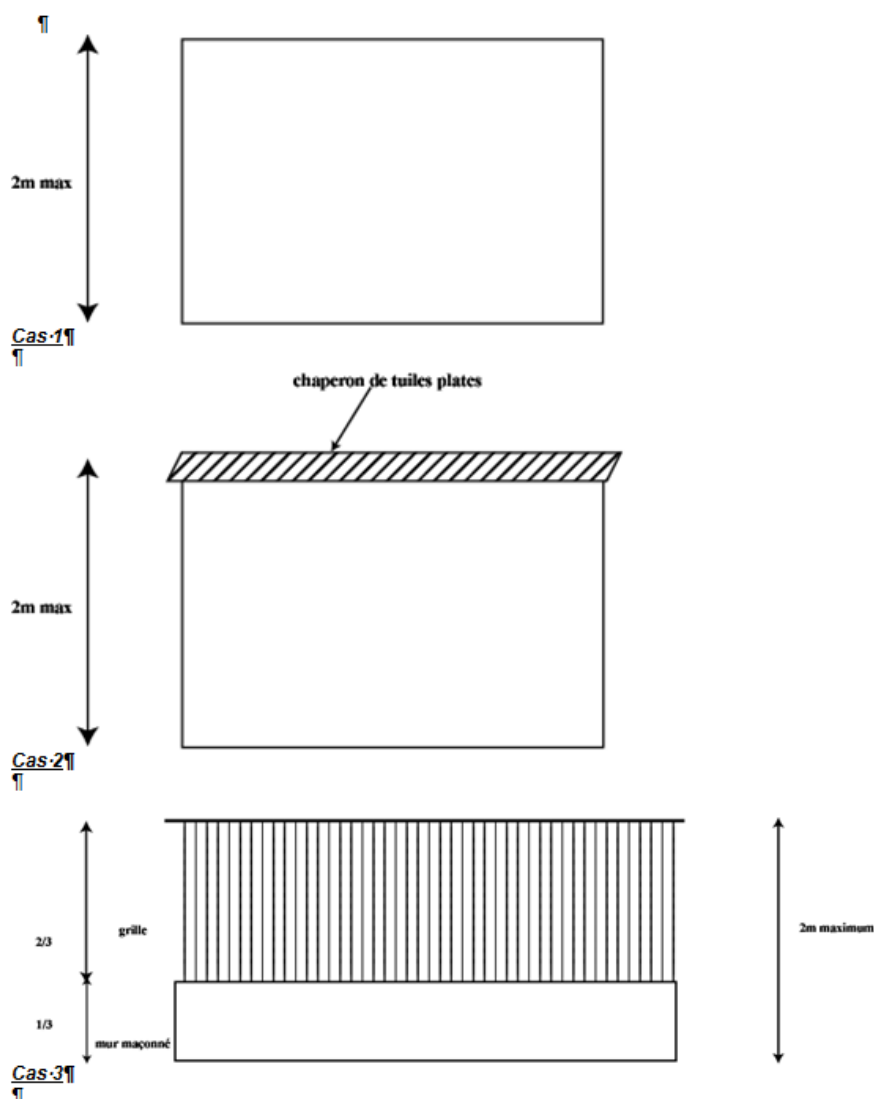
Les murs anciens de facture traditionnelle seront conservés.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive qui sera d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

En bordure de voie, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur réalisé en pierres jointoyées à la chaux naturelle, les joints étant largement beurrés,
- d'un mur réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, couronné d'un chaperon de tuiles plates,
- d'un muret réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, surmonté d'une grille à barreaudage vertical représentant les deux tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2m.



En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2 m de hauteur.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

6. Les vérandas :

Pour l'ensemble des constructions :

La structure des vérandas sera réalisée en matériau ayant l'aspect du bois ou du métal, la couverture sera en verre ou dans un matériau d'aspect strictement similaire. Les montants verticaux des façades devront être axés sur les montants ou joints debout de la toiture.

7. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

8. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

UA - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet

UA - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire. Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visible depuis l'espace public.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables**Dans le secteur UAa :

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

Dans le secteur UAb :

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Pour les « espaces paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

UA - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

UA - U - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur : 0.80 mètres

- longueur : 2.00 mètres
- dégagement : 1.80 mètres

• Chaque emplacement individuel ou dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2.30 mètres
- dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

• Chaque place couverte dans un logement individuel doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 3 mètres
- dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 32 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos et des poussettes

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement collectif dont une couverte.

Il sera créé deux places de stationnement par logement individuel dont 1 couverte.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement au minimum pour 120 m² de surface de plancher.

UA - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Sans objet

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce excepté dans les secteurs UBa et UBc aux conditions fixées à l'article UB - A-1-3 et UB - A-1-4

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans les secteurs UBa et UBb :

- . Les constructions destinées au bureau dans la limite 150 m² de surface utile et à condition qu'elles soient le complément de l'habitation du professionnel
- . Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat dans la limite 150 m² de surface utile et à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

• **Dans le secteur UBc :**

. En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition que pour chaque opération au moins 100% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

. Les constructions destinées au bureau dans la limite 150 m² de surface utile et à condition qu'elles soient le complément de l'habitation du professionnel

. Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite 150 m² de surface utile et à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

• **A l'endroit de l'Emplacement Réservé N°11 repéré au document graphique :**

50% au minimum du programme de logements est réservé à usage de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante

• **Dans le secteur UBa :**

L'aménagement dans les volumes existants des constructions à usage de commerce.

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• En application de l'article R 151-38 du code de l'urbanisme, les emplacements N°12, 13, 14 et 15 repérés au document graphique, sont réservés à des programmes de construction à usage de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UB - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Sans objet

UB - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet –

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UBa égal à 40%.
- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

Dans le sous-secteur UBam :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UBam égal à 35%.
- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

Dans le secteur UBb :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UBb égal à 50%.
- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

Dans le secteur UBc :

- Les annexes sont interdites
- L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UBc égal à 50%.

UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Dans les secteurs UBa et UBb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le sous-secteur UBam :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans tous les secteurs UBa, UBb et UBam, pour les annexes* non contiguës à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait selon les dispositions du secteur concerné.

Les constructions annexes doivent s'implanter au-delà de la façade avant de la construction principale et à au moins 6 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UBa et UBb :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer

Dans le secteur UBc

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer et en compatibilité avec l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation n°3.

Dans le secteur UBam :

- Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance comprise entre 6 mètres et 25 mètres à partir de la limite Nord de l'emplacement réservé n° 1 (destiné à la création d'une voie nouvelle qui formera à terme l'alignement futur).

Toutefois l'extension ou la surélévation (dans la limite d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres et dans le respect de l'article UB - B-1-2) d'une construction principale à usage d'habitation pourra être autorisée dans la continuité horizontale ou verticale du bâtiment existant,

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies. Toutefois pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 l'implantation doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans les secteurs UBa et UBb, sauf le sous-secteur UBam :

- Pour les constructions nouvelles, l'implantation pourra se faire d'une limite séparative latérale à l'autre si l'unité foncière présente une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres.
Si l'unité foncière présente une largeur supérieure, l'implantation ne pourra se faire que sur une seule limite séparative latérale.
Sur toutes les limites, en cas de retrait celui-ci sera au moins égal à :
- 4 mètres en cas de façade « aveugle »
- 8 mètres en cas de baies

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 8 mètres de la limite séparative.

Dans le sous-secteur UBam :

Les constructions autorisées seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives latérales formant limites de zones (avec la zone A ou l'autre zone urbaine U). Ce retrait sera de 4 mètres minimum et devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert. Sur les autres limites séparatives latérales, les constructions autorisées s'implanteront en limite ou en retrait de 2,50 mètres minimum

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations :
 - le long des limites séparatives formant limites de zone (avec la zone ou l'autre zone urbaine) les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 4 mètres de la limite séparative. Ce retrait de 4 m devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert.
 - sur les autres limites séparatives les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 2,50 mètres de la limite séparative

Dans le sous-secteur UBc :

- Pour les constructions nouvelles, l'implantation pourra se faire d'une limite séparative à l'autre ou en retrait et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres en cas de façade « aveugle »
- 6 mètres en cas de baies

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 6 mètres de la limite séparative.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBam :

- Une distance d'au moins 10 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois cette distance sera ramenée à 4mètres en cas de façade « aveugle »*.

Dans le secteur UBc

Pour les constructions nouvelles, l'implantation se fera en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. Une marge de 20m minimum devra être observée entre 2 emprises bâties.

UB - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

UB - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

B-2-2-1 – Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, hors périmètre concerné par la protection du monument historique

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

1. Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.
 - Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.
 - Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.
 - Les toitures de type « Mansart » sont autorisées.
 - Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra également être autorisée.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures devront être intégrées au mieux au projet de construction de part le choix de leurs matériaux et teintes ou de la façon de les dissimuler (coffrage, etc)

2. Les ouvertures de toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

Dans le sous-secteur UBb1 :

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture. Les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement de 10cm minimum.

4. Clôtures

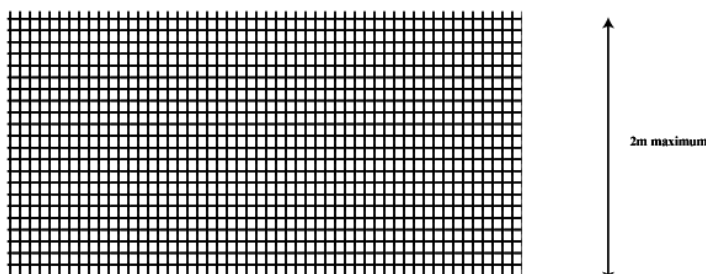
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.
- Les portails et portillons ne devront pas débattre sur l'espace public.

- Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

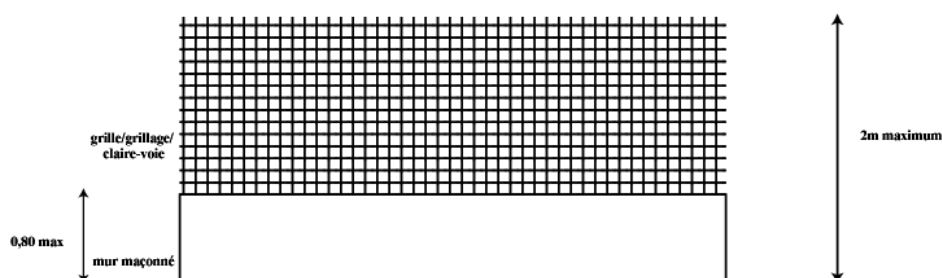
En bordure de voie,

Dans les secteurs Uba, UBb et UBc, la clôture est constituée :

- d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m constituée de grille, grillage ou claire-voie (qu'il soit faible ou important) reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.



Cas 1



Cas 2

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale.

Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

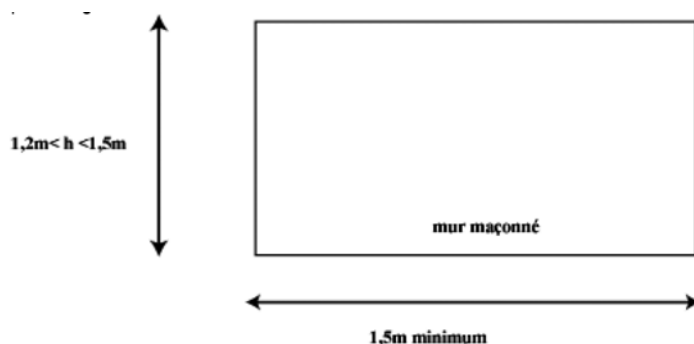
En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

Dans le sous-secteur UBb1 :

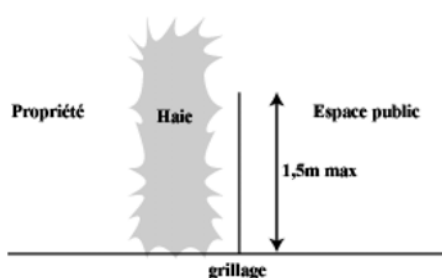
En bordure de voie, la clôture est constituée soit :

- de murs maçonnés, recouverts des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté (dont la couleur doit s'harmoniser avec celle de la construction principale, les enduits de couleur soutenue ou vive étant interdits), de hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m. Chaque mur doit présenter un linéaire au moins égal à 1,50m.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sans soubassement et devant la haie, côté rue et dont la hauteur ne peut excéder 1,50m.

Ces deux éléments (murs maçonnés et haies) peuvent être utilisés soit uniquement, soit en panachage sur une même clôture



Cas 1



Cas 2

Pour les clôtures donnant sur la rue du Général de Gaulle, la hauteur pourra atteindre 2m de haut maximum.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B-2-2-2 – Dans les secteurs UBa et UBam, dans le périmètre concerné par la protection du monument historique

1. Toitures

Pour l'ensemble des constructions :

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

Les toitures de type « Mansart » sont interdites.

L'alignement des faîtages et des égouts doit être recherché dans la mesure du possible.

La couverture doit être exécutée en tuiles plates de terre cuite d'aspect vieilli (brun - rouge foncé, nuancé ; les tons brun pur et « sablé champagne » sont à exclure). Les tuiles de rive sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures devront être intégrées au mieux au projet de construction de part le choix de leurs matériaux et teintes ou de la façon de les dissimuler (coffrage, etc)

Pour les constructions neuves :

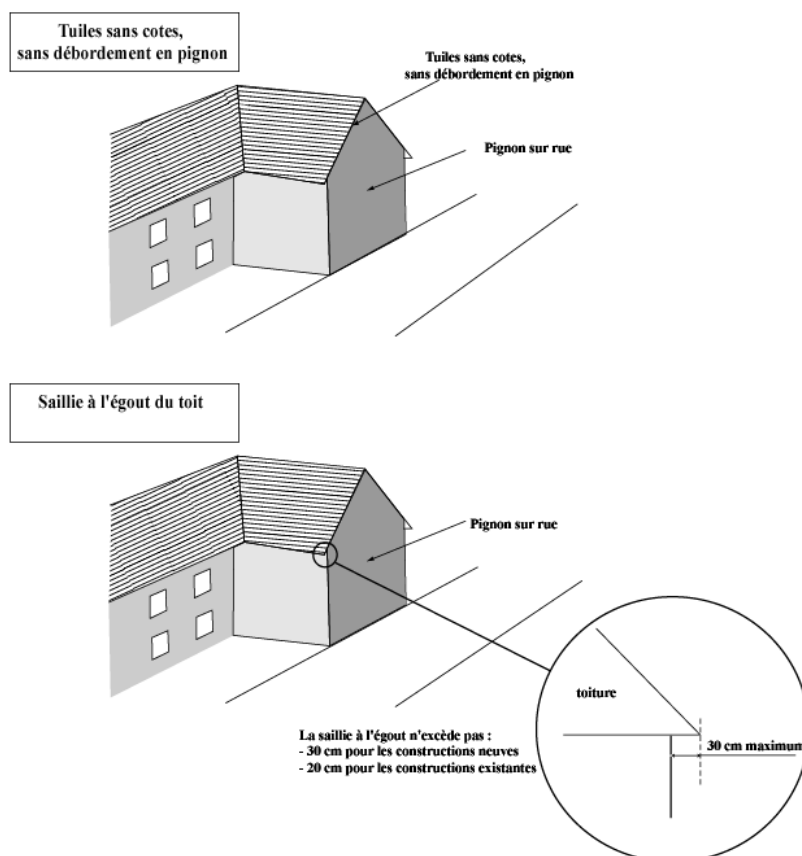
Les tuiles doivent être de type petit moule, au nombre de 22 au m², ou tuiles plates de terre cuite 27/80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 30cm.

Pour les constructions existantes :

Les tuiles seront de type petit moule en terre cuite de préférence de 65 à 80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20cm.

La pente de toiture des extensions doit être identique à celle de la construction sur laquelle elles s'adossent.

TOITURES



2. Les ouvertures de toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être soit à la capucine (c'est-à-dire avec une croupe de toiture sur l'avant), soit à foin (lucarne passante), soit à fronton.

Elles doivent être plus haute que large et leur fenêtre doit être de largeur maximale de 90cm. Pour les constructions neuves les piédroits des lucarnes ne doivent pas excéder 20 cm de large .

Les fenêtres de toit doivent être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Elles doivent être plus hautes que larges.

Sur le versant de la toiture donnant sur la rue, une seule fenêtre de toit est autorisée et doit être de dimension maximale 58x78cm.

Sur le versant de la toiture ne donnant pas sur la rue, les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être de dimensions maximales 78x118cm.

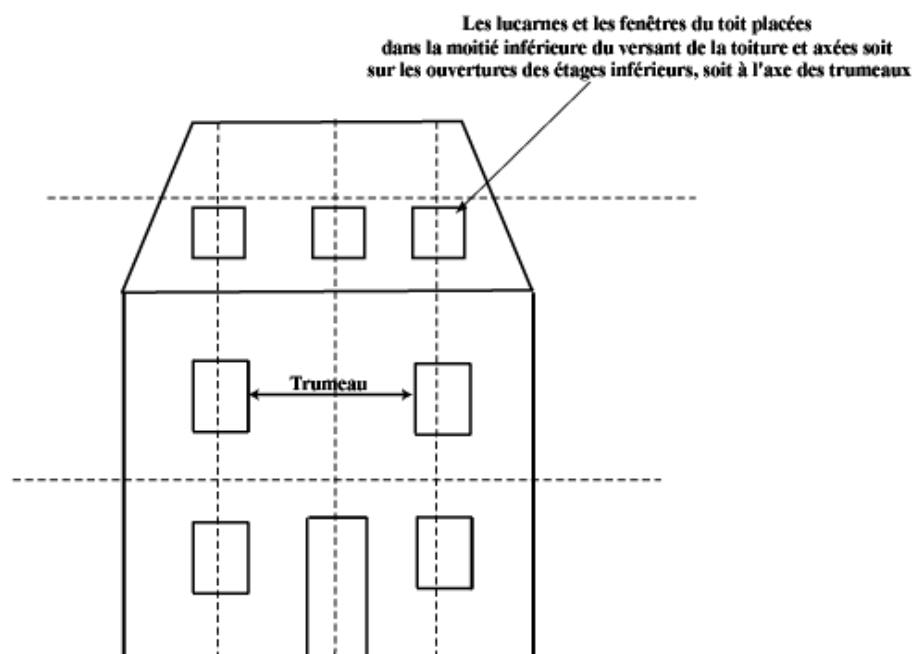
La somme totale de la largeur de l'ensemble des lucarnes et fenêtres de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur du versant de la toiture.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.



3.

POSITION DES LUCARNES



Les murs :**Pour l'ensemble des constructions :**

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale : tous les murs doivent être enduits, le ravalement doit être uniforme de ton pierre ou ocre clair en référence à la nomenclature du nuancier annexé, de finition grattée, lissée ou talochée.

Sur une même unité foncière, le ravalement de l'ensemble des bâtiments doit se référer à la nomenclature référencée sur une même nuance.

Il est préférable d'opter pour une nuance de ravalement d'un ton différent des constructions des unités foncières avoisinantes.

Pour les constructions neuves :

Le ravalement doit être uniforme, au mortier de chaux teinté.

Pour les constructions existantes :

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux aérienne, plâtre et sable.

4. Les baies :**Pour l'ensemble des constructions :**

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets...) seront réalisées en matériau ayant l'aspect du bois ou de l'aluminium

Elles doivent être dans un ton clair ou sombre en référence au nuancier annexé, à l'exclusion de tous bois naturels, vernis ou lasurés et/ou d'un blanc pur.

Les fenêtres doivent être de proportion nettement verticale, 1,5 à 2 fois plus hautes que larges.

Les volets doivent être sans écharpes, à barres horizontales.

Pour les constructions neuves :

En cas de création d'encadrements de baies, ils doivent être traités en finition lissée sur une largeur de 15cm, d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

5. Les panneaux solaires :**Pour l'ensemble des constructions :**

Sous réserve d'être regroupés, bien intégrés à la couverture et de présenter un aspect de verrière, les panneaux solaires :

- pourront être visibles depuis le domaine public.
- pourront être implantés sur la toiture de la construction principale.

6. Les clôtures :

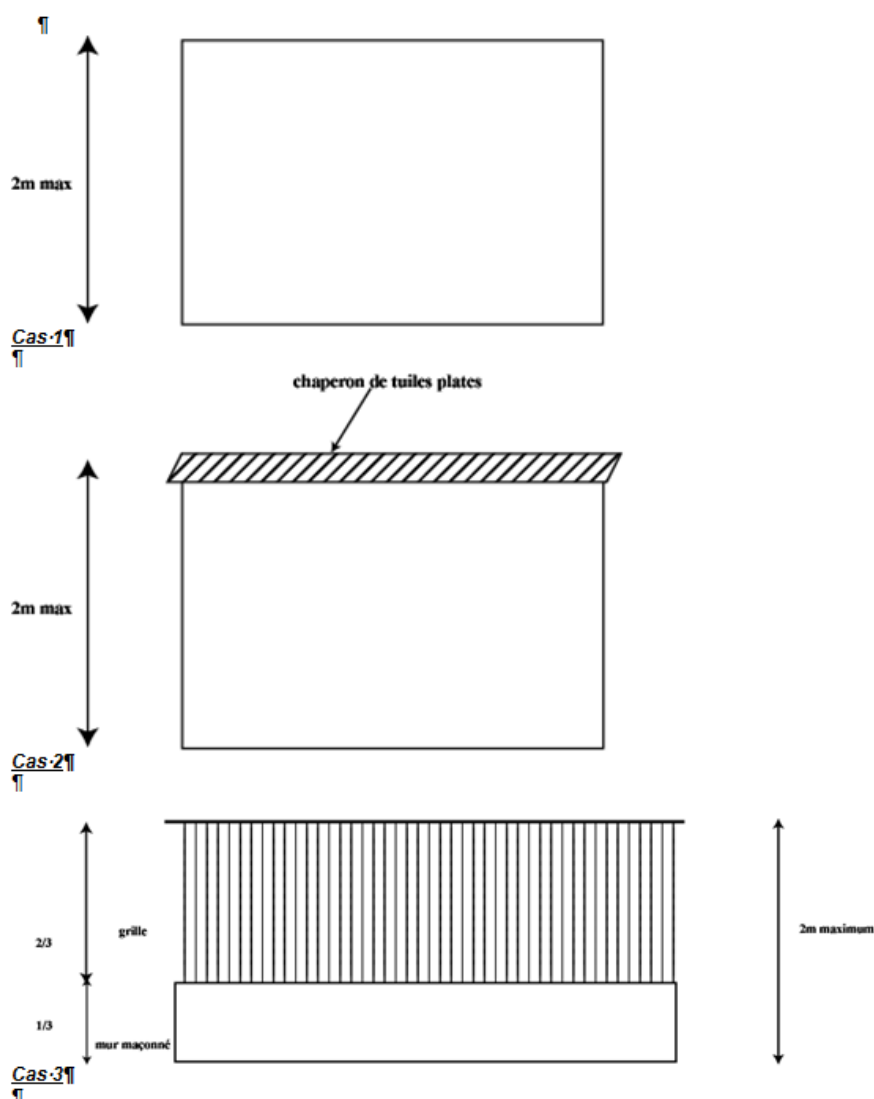
Les murs anciens de facture traditionnelle seront conservés.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive qui sera d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

En bordure de voie (hors sous-secteur UBam), la clôture sera constituée soit :

- d'un mur réalisé en pierres jointoyées à la chaux naturelle, les joints étant largement beurrés,
- d'un mur réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, couronné d'un chaperon de tuiles plates,
- d'un muret réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, surmonté d'une grille à barreaudage vertical représentant les deux tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2m.



En bordure de voie dans le secteur UBam, la clôture sera constituée d'une hauteur maximale de 2,00 m. composée de grille, grillage ou claire-voie représentant les 2/3 de la hauteur totale de la clôture et reposant ou non sur un soubassement (cas 3). Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits de ton pierre ou ocre clair, en référence au nuancier annexé.

En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2 m de hauteur. Cependant, dans le sous-secteur UBam, en limites séparatives latérales formant limites de zones (avec les zones agricoles ou les autres zones urbaines), la clôture d'une hauteur qui ne devra pas excéder 2 m. sera constituée de grillage ou barreaudage ajouré et doublée d'une haie vive.

7. Les vérandas :

Pour l'ensemble des constructions :

La structure des vérandas sera réalisée en matériau ayant l'aspect du bois ou du métal, la couverture sera en verre ou dans un matériau d'aspect strictement similaire. Les montants verticaux des façades devront être axés sur les montants ou joints debout de la toiture.

8. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

UB - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

UB - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire. Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables**

Dans les secteurs UBa et UBb :

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

Dans le secteur UBam :

- Les espaces libres entre les constructions et les limites séparatives latérales formant limites de zones ne peuvent recevoir que des aménagements en espace vert (avec la zone A ou l'autre zone urbaine U).

Dans le secteur UBc :

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté autant que possible en tenant compte des arbres existants.

UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

UB - U - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur : 0.80 mètres
 - longueur : 2.00 mètres
 - dégagement : 1.80 mètres
- Chaque emplacement individuel ou dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2.30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.
- Chaque place couverte dans un logement individuel doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 3 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 32 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos et des poussettes

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces, et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement collectif dont une couverte.

Il sera créé deux places de stationnement par logement individuel dont 1 couverte.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Dans le secteur UBc :

Pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m² de Surface habitable, il sera créé 1 place de stationnement.

Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 50 m² de Surface habitable, il sera créé 2 places de stationnement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il doit être aménagé une place de stationnement au minimum pour 120 m² de surface de plancher.

UB - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- Dans le secteur UCa :
 - L'exploitation agricole et forestière
 - L'habitation excepté celle autorisée à l'article UC - A-1-3
- Dans le secteur UCb :
 - L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - Le commerce de gros
 - Le cinéma
 - L'industrie
 - L'entrepôt
 - Centre de congrès et d'exposition

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans le secteur UCa :

. La reconversion des locaux à usage d'habitat dans les conditions définies à l'article UC – A – 2 -1

. Les constructions destinées au bureau dans la limite de 500 m² à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

. Les constructions destinées au commerce de détail dans la limite de 1500 m² de surface utile à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

• **Dans le secteur UCb :**

. Les constructions destinées au commerce de détail dans la limite de 150 m² à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

. Les constructions destinées au bureau dans la limite de 150 m² à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone,
- elles soient le complément de l'habitation du professionnel.

UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante

UC - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Dans le secteur UCa :

La reconversion à usage d'habitat des locaux en étage est autorisée.

UC - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Sans objet

UC - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet –

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UCb :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans le secteur UCb égal à 75%.
- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Dans tous les secteurs la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur UCb, pour les annexes* non contiguës à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions annexes doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UCa :

- Les constructions nouvelles pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer.
- En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

Dans le secteur UCb :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer.

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies. Toutefois pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 l'implantation doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans le secteur UCa :

- Pour les constructions nouvelles, l'implantation pourra se faire soit :
 - d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur une seule limite séparative
 - en retrait des limites séparatives

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 5 mètres de la limite séparative

Dans le secteur UCb :

- Pour les constructions nouvelles, l'implantation pourra se faire d'une limite séparative latérale à l'autre si l'unité foncière présente une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres.

Si l'unité foncière présente une largeur supérieure, l'implantation ne pourra se faire que sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal :

- à 8 mètres si la façade comporte des baies*
- à 4 mètres en cas de façade « aveugle »*
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions et surélévations, les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 5 mètres de la limite séparative

UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions annexes* doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de la construction principale.

Dans le secteur UCa :

Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur UCb :

- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus si la façade comporte des baies.

Toutefois cette distance sera ramenée à 4 mètres en cas de façade « aveugle »*.

UC - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

UC - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

1. Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.
- Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.
- Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.
- Les toitures de type « Mansart » sont autorisées.
- Pour les constructions annexes*, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra également être autorisée.

2. Les ouvertures de toiture :

L'éclairement éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

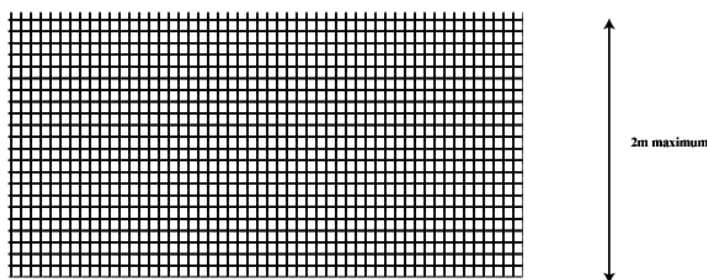
3. Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.
- Les menuiseries de teinte blanche pourront être autorisées.

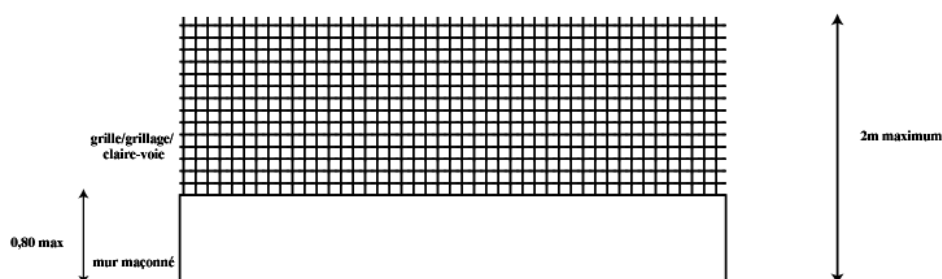
4. Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.
- Les portails et portillons ne devront pas débiter sur l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

En bordure de voie, la clôture est constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m constituée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.



Cas 1



Cas 2

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale.

Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

UC - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire. Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Dans le secteur UCa :

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

Dans le secteur UCb :

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

UC - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UC - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur : 0.80 mètres
 - longueur : 2.00 mètres
 - dégagement : 1.80 mètres
- Chaque emplacement individuel ou dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2.30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.
- Chaque place couverte dans un logement individuel doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 3 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 32 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos et des poussettes

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement collectif dont une couverte au minimum.

Il sera créé deux places de stationnement par logement individuel dont 1 couverte.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement au minimum pour 120 m² de surface de plancher.

UC - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UD - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

UD - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les sous-destinations suivantes :

- L'hébergement

UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

UD - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

. Les constructions destinées au logement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

UD - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UD - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UD - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet –

UD - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Sans objet

UD - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet –

UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

UD - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

UD - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 4 mètres

- Les constructions nouvelles s'implanteront à une distance minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

UD - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UD - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

UD - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

UD - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

UD - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet –

UD - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, espaces récréatifs et aires de livraison doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.

UD - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

UD - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Pour les « espaces paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

- Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté autant que possible en tenant compte des arbres existants.

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. La construction sera soit implantée juste derrière le mur, soit en recul de l'alignement.

UD - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UD - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

UD - U - B-4/ STATIONNEMENT

UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

UD - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - Largeur : 0.80 mètres
 - longueur : 2.00 mètres
 - dégagement : 1.80 mètres
- Chaque emplacement individuel ou dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2.30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

- Chaque place couverte dans un logement individuel doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 3 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 32 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement dont 1 couverte.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

UD - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UD - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UD - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

UD – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UD - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UD - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

UX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX – A-1-3.

Les sous-destinations suivantes :

- L'hébergement
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le commerce de détail
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Le cinéma
- Le centre de congrès et d'exposition

UX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

UX - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt en lien direct avec l'activité principale sur l'unité foncière sont autorisées. Le stockage en extérieur est interdit sauf s'il est l'objet d'une structure semi-ouverte. Celle-ci devra s'intégrer à l'environnement d'un point de vue architectural et paysager.
- Les constructions destinées au logement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles soient inscrites dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, à raison d'un seul logement et ne dépassant pas 100 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances et dangers puissent être prévus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou à venir de la zone où elles s'implantent.

UX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UX - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UX - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière
Sans objet –

UX - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible
Sans objet

UX - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
Sans objet –

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UX égal à 50%.

UX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 7 mètres. Cette bande de recul devra être plantée sur une profondeur minimum de 2,50 mètres à partir de l'alignement, de manière à former un écran paysagé constitué de haies végétales continues, d'arbustes isolés ou encore d'arbres de haute tige.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir catalogue en annexe).
- La plantation de haie mono-spécifique.

UX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Les baies sont autorisées à condition qu'elles se situent en tous points à au moins 4 mètres de la limite séparative

- Pour les constructions nouvelles, l'implantation devra se faire à une distance minimale de 4 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou comportant une façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres, l'implantation sur une limite séparative latérale sera autorisée. En cas d'implantation en limite séparative ou en angle de propriété, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

UX - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions distinctes et non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.

UX - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

UX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

UX - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Entre propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures seront composées d'un grillage avec la possibilité de créer un muret de soubassement dont la hauteur ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, sauf conditions de sécurité particulière. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit.

UX - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

UX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* doit rester perméable.

Peuvent être considérés perméables : les parkings en matériaux poreux, les toitures végétalisées, les ouvrages de récupération des eaux enterrées ou non.

Au minimum une limite séparative de propriété fera l'objet de l'aménagement d'une bande plantée d'une largeur de 2,50 mètres formant écran végétal constitué de haies vives, arbustes isolés et arbre de haute tige.

UX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 20% de la parcelle hors construction doit être de pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

UX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

UX - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet

UX - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

UX - U - B-4/ STATIONNEMENT

UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Sans objet.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016, dans une optique de développement durable :

- Dans le cas où le nombre de places du parc de stationnement est inférieur ou égal à 40 places : 10% des places de stationnement seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.
- Dans le cas où le nombre de places du parc de stationnement est supérieur à 40 places : 20% des places de stationnement seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

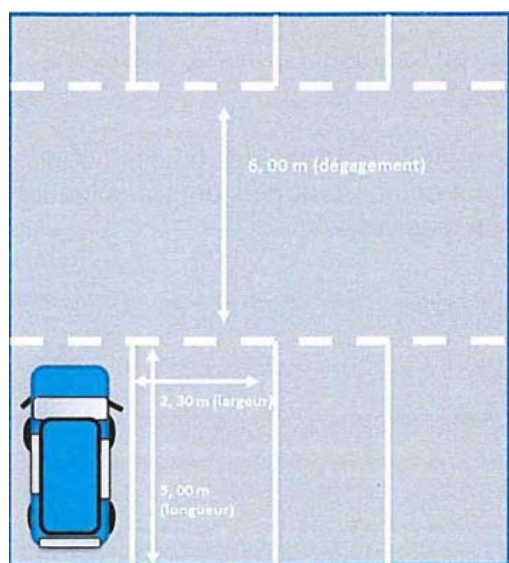
- largeur : 0.80 mètres
- longueur : 2.00 mètres
- dégagement : 1.80 mètres

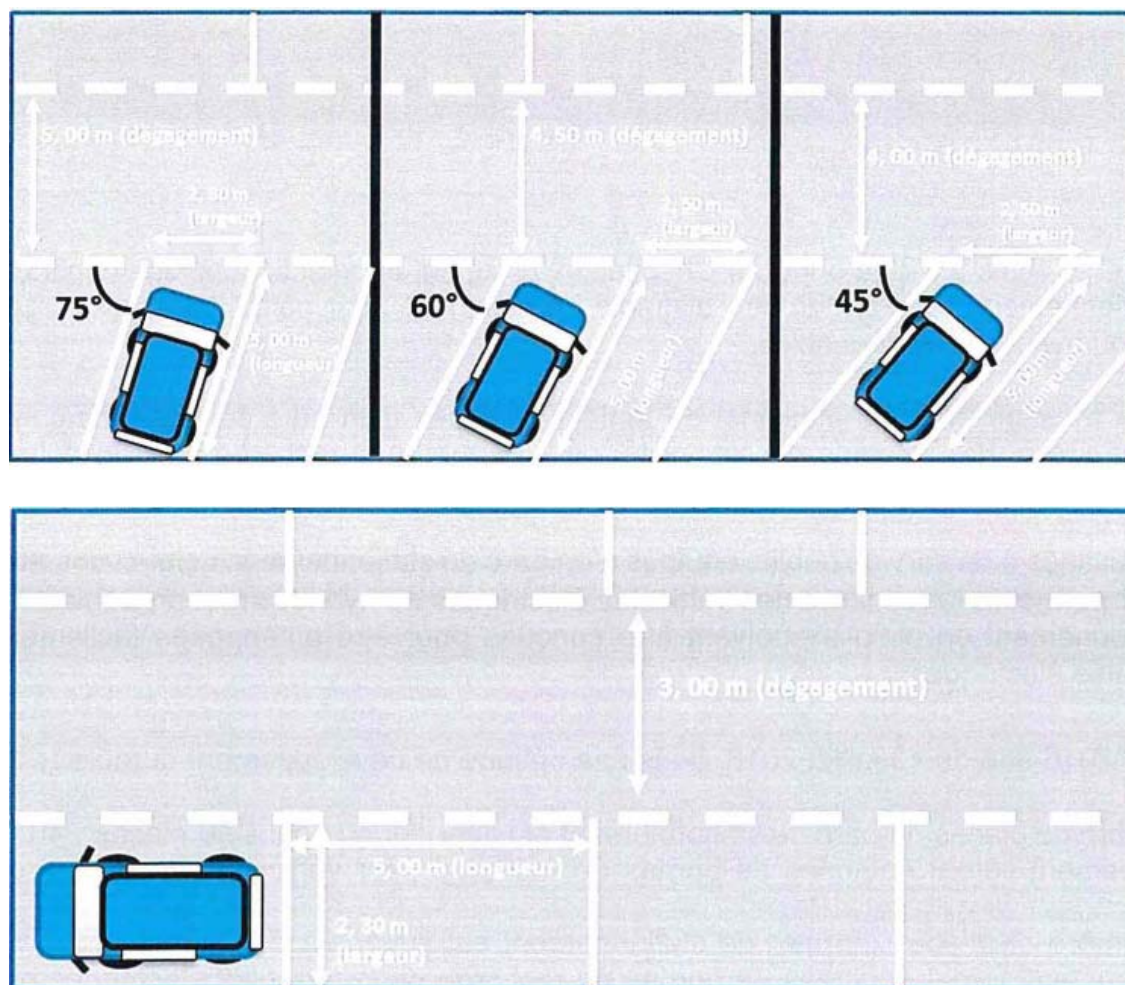
- Chaque emplacement individuel ou au sein d'une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2.30 mètres
- dégagement pour un stationnement en bataille : 6 mètres
- dégagement pour un stationnement longitudinal : 3 mètres
- dégagement pour le stationnement en épi : selon l'angle dont les règles sont décrites au schéma ci-après.

La surface de dégagement doit être réalisée dans le prolongement de la place de stationnement et libre de tout obstacle, comme indiqué dans les trois schémas ci-dessous :

Ces trois schémas ont une valeur prescriptive. Ils sont opposables. Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans les rampes au niveau du trottoir.





B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement, l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de l'établissement à usage d'industrie et d'artisanat.

Il sera créé deux places de stationnement pour une surface inférieure ou égale à 400 m² de surface de plancher de l'établissement à usage de stockage, puis 1 place pour 100 m² pour tout locaux de stockage supérieur à 400m².

Constructions nouvelles à destination de salle d'art et de spectacle et de restauration

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de l'établissement pour tout local recevant du public supérieur à 30 m². En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement, l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

UX - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

En cas de parkings mutualisés avec foisonnement* des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitants comportant plusieurs destinations, la mutualisation* des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Les bacs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

UX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa

AUa - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUa - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

AUa - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes :

- Le bureau excepté celui autorisé à l'article AUa – 1-3
- L'artisanat et le commerce de détail excepté celui autorisé à l'article AUa – 1-3
- L'hébergement hôtelier et touristique
- La restauration
- Le cinéma
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Le commerce de gros
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

AUa - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

AUa - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 85% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- . Les constructions destinées au bureau, à l'artisanat et au commerce de détail à condition :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone,

Les annexes* à conditions que leur surface ne dépasse pas 24 m² et que leur nombre soit limité à une par terrain.

AUa - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

AUa - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUa - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 85% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

AUa - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Sans objet

AUa - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet –

AUa - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUa - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUa - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone AUa égal à 40%.

AUa - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres soit R+1+combles ou R+2.

AUa - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les postes de transformation,
- pour les murs de clôture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres et en compatibilité avec l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation N° 2

AUa - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les éléments d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour toutes constructions, l'implantation devra se faire soit :

- en retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives,
- sur une limite séparative latérale et un retrait de 4 m sur l'autre limite séparative latérale,
- sur les deux limites séparatives latérales à condition que la largeur de la façade de la construction n'excède pas 14 m.

Pour les constructions isolées, l'implantation doit se faire sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

AUa - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres avec un minimum de 4m de recul entre chaque construction. Les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de la construction principale.

AUa - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

AUa - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

AUa - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.
- Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.
- Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.
- Les toitures de type « Mansart » sont autorisées.
- Pour les constructions annexes*, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra également être autorisée.

Les ouvertures de toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.
- Les menuiseries de teinte blanche pourront être autorisées.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.
- Les portails et portillons ne devront pas débatter sur l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUa - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

AUa - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.
- Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

AUa - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**AUa - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables**

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée*.

AUa - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Ils seront réalisés en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 2

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

AUa - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

AUa - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

AUa - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

AUa - U - B-4/ STATIONNEMENT**AUa - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

AUa - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur : 0.80 mètres
 - longueur : 2.00 mètres
 - dégagement : 1.80 mètres
- Chaque emplacement individuel ou dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2.30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

- Chaque place couverte dans un logement individuel doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 3 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 32 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos et des poussettes

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement dont une couverte de dimension 3,50x6 m. Toutefois, il sera créé une place de stationnement pour les logements présentant une seule pièce principale. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé une place visiteur pour 4 logements. Lors de la construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes sur la base de 1 m² par logement avec un minimum de 10 m².

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Construction à usage de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher

Construction à usage d'artisanat et de commerce de détail

Il sera créé une place de stationnement minimum. Au-delà d'une surface de plancher de 30 m², il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de l'établissement.

AUa - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

AUa - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUa - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUa - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et desserte seront réalisés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 2

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Concernant les façades sur rues, la largeur de l'accès automobile ne pourra être inférieure à 3,50 et supérieure à 4,50 mètres.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

AUa - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

AUa – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUa - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

AUa - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

AUa - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUb

AUb - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUb - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

AUb - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitat excepté celui autorisé à l'article AUb – A-1-3

Les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

AUb - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

AUb - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 50% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

. Les constructions destinées au bureau, à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail, dans la limite 150 m² de surface utile et à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

AUb - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

AUb - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUb - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 50% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

AUb - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Sans objet

AUb - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet –

AUb - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUb - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUb - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone AUB égal à 50%.

AUb - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur des constructions est fixée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1 avec un maximum 12 mètres.

AUb - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1.

AUb - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies. Toutefois pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 l'implantation doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Sauf en limite au sud de la zone ou elles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 6 mètres, les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en retrait des

limites séparatives latérales et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal :

- à 8 mètres si la façade comporte des baies*
- à 4 mètres en cas de façade « aveugle »*

AUb - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AUb - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

AUb - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUb - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

AUb - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.
- Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.
- Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.
- Les toitures de type « Mansart » sont autorisées.
- Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra également être autorisée.

Les ouvertures de toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

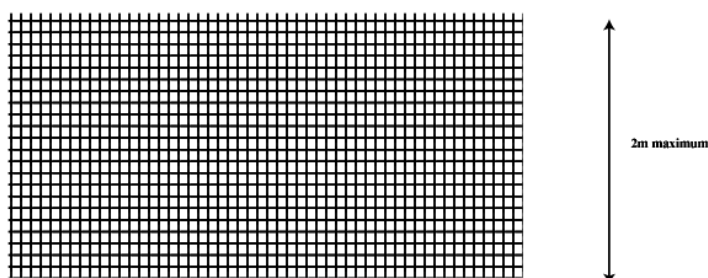
Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.
- Les menuiseries de teinte blanche pourront être autorisées.

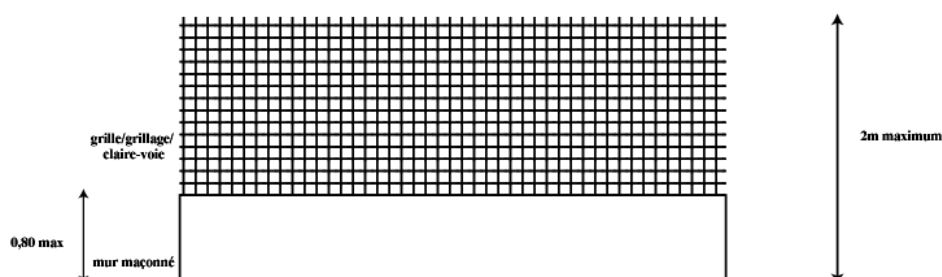
Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.
- Les portails et portillons ne devront pas débatter sur l'espace public.
 - Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

En bordure de voie, muret imposée a clôture est constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m constituée de grille, reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.



Cas 1



Cas 2

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUb - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

AUb - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire. Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
 - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - utiliser les énergies renouvelables,
 - valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

AUb - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**AUb - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables**

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée* en pleine terre.

AUb - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

AUb - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

AUb - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée* l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

AUb - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

AUb - U - B-4/ STATIONNEMENT

AUb - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

AUb - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur : 0.80 mètres
- longueur : 2.00 mètres
- dégagement : 1.80 mètres
- Chaque emplacement individuel ou au dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2.30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.
- Chaque place couverte dans un logement individuel doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 3 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 32 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos et des poussettes

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Logement collectif :

Au moins 50% des emplacements de stationnement seront aménagés en sous-sol.

Pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m² de Surface habitable Il sera créé 1 place de stationnement

Pour les logements d'une superficie ~~inférieure~~ **supérieure** à 50 m² de Surface habitable Il sera créé 2 places de stationnement

Il sera créé deux places de stationnement par logement individuel dont 1 couverte.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement au minimum pour 120 m² de surface de plancher.

AUb - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

AUb - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUb - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUb - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et desserte seront réalisés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

AUb - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

AUb – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUb - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

AUb - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

AUb - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXr

AUXr - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUXr - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans une bande inconstructible de 10 mètres minimum + ½ largeur du lit mineur, de part et d'autre du ru de Chantereine à ciel ouvert tel qu'identifié au règlement graphique, toute nouvelle construction et extension, toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation est interdite.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

AUXr - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AUXr – A-1-3.
- Le commerce à l'exception de ceux qui sont autorisées à l'article AUXr – A-1-3.

Les sous-destinations suivantes :

- L'hébergement
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AUXr – A-1-3
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Le cinéma
- Le centre de congrès et d'exposition

AUXr - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping et de caravanning
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement de caravane
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'exploitation d'un garage commercial ou d'une station-service

AUXr - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve qu'elles aient un lien direct avec l'activité sur l'unité foncière sont autorisées. Le stockage en extérieur est interdit sauf s'il fait l'objet d'une structure semi-ouverte. Ceux-ci devront s'intégrer à leur environnement d'un point de vue architectural et paysager.
- Les constructions destinées au logement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si elles sont inscrites dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, à raison d'un seul logement et ne dépassant pas 50 m² de SDP.
- Sauf le long de la rue C. Van Wyngène, les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les activités commerciales sont seulement autorisées dans la partie nord de la rue Louis Osteng, le long de l'axe de la rue en entrée d'agglomération, dès lors qu'elles constituent une activité complémentaire compatible avec le caractère de la zone et qu'elles ne gênent pas la fréquentation par la clientèle qui serait incompatible avec la capacité de la zone et les flux de circulation en entrée d'agglomération.
- Les établissements de santé sont seulement autorisés dans la partie Nord de la rue Louis Osteng en entrée d'agglomération, dès lors que ces structures publiques ou privées sont affectées à une activité médicale ou paramédicale.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que les besoins en infrastructures de voirie ou de stationnement sur l'espace public ne soient pas augmentés de façon significative.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

AUXr - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

AUXr - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUXr - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière
Sans objet –

AUXr - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible
Sans objet

AUXr - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
Sans objet –

AUXr - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUXr - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUXr - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone AUXr égal à 50%.

AUXr - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres excepté le long de la rue Van Wyngène et dans son prolongement en limite ouest de la ZAC, dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement où les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de 10 mètres.

AUXr - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 7 mètres. Cette bande de recul devra être plantée sur une profondeur minimum de 2,50 mètres à partir de l'alignement, de manière à former un écran paysagé constitué de haies végétales continues, d'arbustes isolés ou encore d'arbres de haute tige.

• Le long de la rue de la régale au nord, en entrée d'agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette bande de recul devra être plantée de manière à former un écran paysagé constitué de haies végétales continues, d'arbustes isolés ou encore d'arbres de haute tige.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir catalogue en annexe).
- La plantation de haie mono-spécifique.

AUXr - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Pour les constructions nouvelles, l'implantation devra se faire à une distance minimale de 4 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou comportant une façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres, l'implantation sur une limite séparative latérale sera autorisée. En cas d'implantation en limite séparative ou en angle de propriété, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

AUXr - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions distinctes et non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.

AUXr - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

AUXr - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUXr - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

AUXr - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

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

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue seront uniquement composées d'un grillage doublé d'un écran végétal sur une profondeur de 2,0 mètres, conformément aux dispositions de l'article AUXr – B-1-3.

Entre propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat et le profil du terrain. Les clôtures entre propriétés

seront composées d'un grillage avec la possibilité de créer un muret de soubassement dont la hauteur ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, sauf conditions de sécurité particulière.

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

Les portails et portillons ne devront pas débiter sur l'espace public.

AUXr - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire. Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.

AUXr - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUXr - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* doit rester perméable. Sont considérées comme perméables la pleine terre, les parkings en matériaux poreux, les toitures végétalisées, les ouvrages de récupération des eaux enterrées ou non.

Au minimum une limite séparative de propriété fera l'objet de l'aménagement d'une bande plantée d'une largeur de 2,50 mètres formant écran végétal constitué de haies vives, arbustes isolés et arbre de haute tige.

AUXr - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Un arbre de haute tige doit être planté au moins par 100m² surface restée perméable.

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques.

AUXr - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

AUXr - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

AUXr - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

AUXr - U - B-4/ STATIONNEMENT

AUXr - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

AUXr - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Sans objet.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
- Dans le cas où le nombre de places du parc de stationnement est inférieur ou égale à 40 places : 10 % des places de stationnement seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.
- Dans le cas où le nombre de places du parc de stationnement est supérieur à 40 places : 20 % des places de stationnement seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

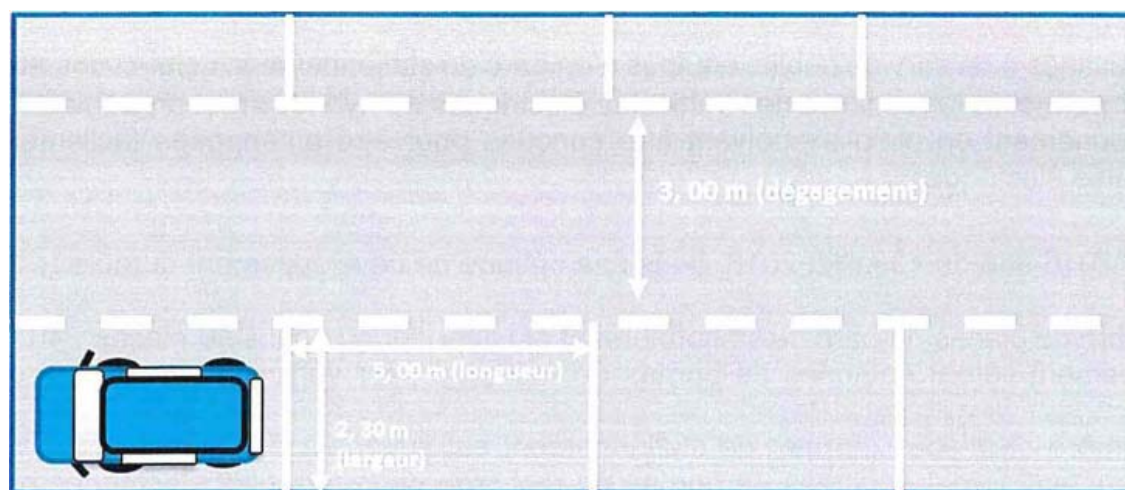
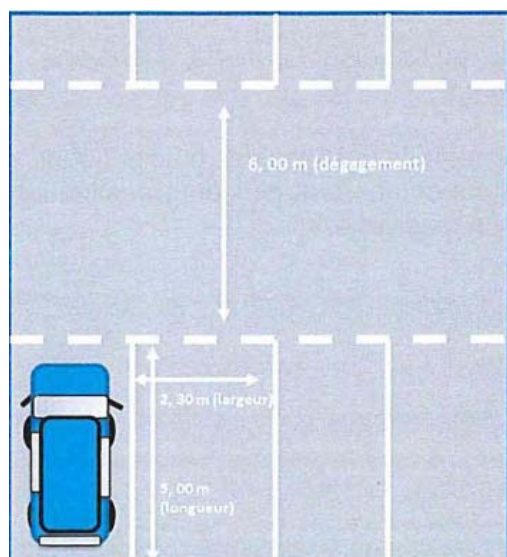
B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur : 0.80 mètres
 - longueur : 2.00 mètres
 - dégagement : 1.80 mètres
- Chaque emplacement dans une aire collective ou individuelle de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2.30 mètres
 - dégagement pour un stationnement en bataille : 6 mètres
 - dégagement pour un stationnement longitudinal : 3 mètres
 - dégagement pour un stationnement en épi : selon l'angle dont les règles sont décrites au schéma ci-après.

La surface de dégagement doit être réalisée dans le prolongement de la place de stationnement et libre de tout obstacle, comme indiqué dans les trois schémas ci-dessous.

Ces trois schémas ont une valeur prescriptive. Ils sont opposables. Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans les rampes ou niveau du trottoir.



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les places de stationnement individuelles ou collectives, tant pour les deux roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement, l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation lié à l'activité

Il sera créé deux places de stationnement pour le logement de 50m² maximum.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination commerce

Il sera créé au minimum 5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher. Pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher, il sera créé au minimum 3 places de stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de l'établissement à usage d'industrie et d'artisanat.

Il sera créé deux places de stationnement pour surface inférieure ou égale à 400 m² de surface de plancher de l'établissement à usage de stockage, puis une place pour 100m² pour tous locaux de stockage supérieurs à 400m².

Constructions nouvelles à destination de restauration

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m² de SDP de l'établissement pour tout local recevant du public supérieur à 30 m².

AUXr - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

En cas de parkings mutualisés avec foisonnement* des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitants comportant plusieurs destinations, la mutualisation* des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette.

AUXr - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUXr - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUXr - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies desservant les terrains doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une emprise minimum de 14 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum permettant les croisements des camions et la création de trottoir pour les piétons.
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.
- les voies de liaison avec la voirie de la zone d'activité existante pourront avoir des caractéristiques d'emprise différentes afin d'assurer une continuité cohérente. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Les terrains enclavés sont inconstructibles à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

AUXr - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

AUXr – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUXr - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des ordures ménagères et déchets. Les locaux ou espaces de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. La surface et la localisation des locaux doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Les locaux doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

AUXr - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

AUXr - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations

publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUXf

AUXf - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUXf - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUXf - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire excepté celle autorisée à l'article AUXf – A–1-3

Les sous-destinations suivantes :

- L'hébergement
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Le centre de congrès et d'exposition

AUXf - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane isolée
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

AUXf - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Compte tenu de la présence de gypse dans ce secteur, toute nouvelle construction ou aménagement devra en tenir compte, notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir la stabilité des ouvrages. En outre, des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des eaux pluviales.

Les constructions et installations prévues devront être conformes aux dispositions de l'arrêté interpréfectoral n° 05 DAI 2IC173 de classement de l'ancien site dit du Fort de Vaujourns, en date du 22 septembre 2005.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrière, ainsi qu'au traitement et au stockage des matériaux extraits et au gardiennage de l'ensemble.

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

• **Sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

- l'industrie limitée à l'activité de production d'énergie sauf l'éolien.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

AUXf - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à l'exploitation de carrière.

AUXf - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUXf - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Il n'est pas fixé de règle –

AUXf - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Il n'est pas fixé de règle

AUXf - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Il n'est pas fixé de règle –

AUXf - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUXf - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUXf - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette de l'opération égal à 60%.

AUXf - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 18 mètres par rapport au niveau du sol, excepté le long de la Route Stratégique et de la RD84, dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement, où les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de 15 mètres.

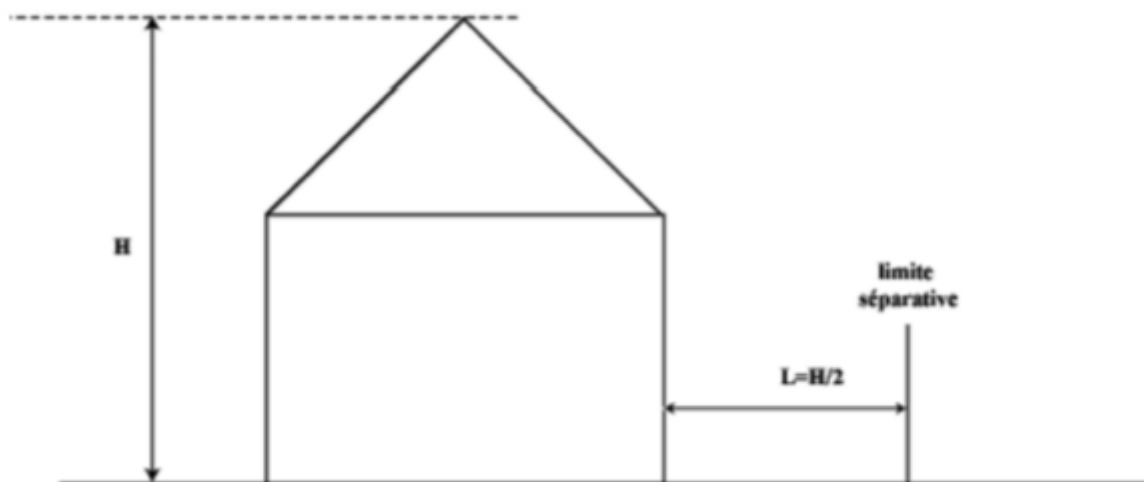
AUXf - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUXf - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives de propriété d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.



AUXf - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AUXf - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Il n'est pas fixé de règle

AUXf - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**AUXf - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle

AUXf - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit. La partie maçonnée ne peut excéder 35%. Les bardages métalliques (aluminium, acier laqué...) devront être posés à l'horizontal. Les clôtures nouvelles seront constituées d'un treillage mécano soudé vert doublé d'une haie vive. Leur hauteur sera de 2 mètres maximum sauf condition particulière de sécurité.

AUXf - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

AUXf - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**AUXf - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables**

Il n'est pas fixé de règle.

AUXf - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Toute construction ou installation fera l'objet d'un projet d'ensemble paysager permettant une composition végétale variée, espace libre planté, arbuste isolé ou en haie, plantation de haute tige. Ce projet devra intégrer les éléments paysagers et sujets existants les plus intéressants.

Le long de la Route Stratégique, la plantation d'arbres de haute tige devra être réalisée de manière à former un écran végétal.

AUXf - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Il n'est pas fixé de règle

AUXf - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Compte-tenu de la présence de gypse dans ce secteur, des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des eaux pluviales.

AUXf - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il n'est pas fixé de règle

AUXf - U - B-4/ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et sera assuré sur leur terrain d'assiette.

AUXf - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUXf - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUXf - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies de desserte :

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

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum. Les accès des terrains seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

AUXf – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUXf - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

AUXf - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

AUXf - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

2AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AUX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire

2AUX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

2AUX - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Compte tenu de la présence de gypse dans ce secteur, toute nouvelle construction ou aménagement devra en tenir compte, notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir la stabilité des ouvrages. En outre, des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des eaux pluviales.

Les constructions et installations prévues devront être conformes aux dispositions de l'arrêté interpréfectoral n° 05 DAI 2IC173 de classement de l'ancien site dit du Fort de Vaujours, en date du 22 septembre 2005.

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions destinées au logement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrière, ainsi qu'au traitement et au stockage des matériaux extraits.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

2AUX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à l'exploitation de carrière.

2AUX - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2AUX - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Il n'est pas fixé de règle –

2AUX - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

Il n'est pas fixé de règle

2AUX - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Il n'est pas fixé de règle –

2AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle

2AUX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle

2AUX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

2AUX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

2AUX - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

2AUX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUX - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle

2AUX - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - B-3-3 Éléments de paysage à protéger

Il n'est pas fixé de règle

2AUX - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Compte tenu de la présence de gypse dans ce secteur, des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des eaux pluviales.

2AUX - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il n'est pas fixé de règle

2AUX - U - B-4/ STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AUX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies de desserte :

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

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum. Les accès des terrains seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

2AUX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

2AUX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

Dans une bande inconstructible de 10 mètres minimum + ½ largeur du lit mineur, de part et d'autre du ru de Chantereine à ciel ouvert tel qu'identifié au règlement graphique, toute nouvelle construction et extension, toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation est interdite.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone A :

Les destinations suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-A 1-3
- Le commerce et les activités de service excepté celles autorisées à l'article A - A-1-3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans les secteurs Aa:

Les destinations et sous destinations suivantes :

- L'habitation
- Le commerce et les activités de service excepté celles autorisées à l'article A - A-1-3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

Dans le secteur Am :

Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'hébergement
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

Dans le secteur Ab :**Les destinations et sous destinations suivantes :**

- L'habitation
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-A 1-3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**Dans la zone A :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les bâtiments agricoles désignés sur le document graphique en tant que « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination » peuvent, au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, peuvent être reconvertis à destination de :
 - L'artisanat et le commerce de détail
- L'aménagement pour l'exploitation agricole dans les volumes existants des bâtiments agricoles existants
- L'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site et dans la limite :
 - de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
 - les annexes détachées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres et que l'emprise au sol totale des annexes soit inférieure à 25 m².

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans le secteur Aa :

- A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les bâtiments agricoles désignés sur le document graphique en tant que « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination » peuvent, au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, peuvent être reconvertis à destination de :
 - L'artisanat et le commerce de détail

Dans le secteur Ab :

- A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, l'aménagement dans les volumes existants et l'extension des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.

Dans le secteur Am :

Seules sont autorisés dès lors :

- qu'elles s'intègrent dans le projet de composition urbaine de l'opération de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- que la desserte des équipements (voiries, accès, réseaux) ait été réalisée ou programmée :
 - . les constructions à usage d'habitation
 - . les constructions annexes isolées liées aux habitations ou servant de remisage, celles-ci étant limitées à une construction par habitation à une surface de 30 m²
 - . l'installation de résidences mobiles au sens de la Loi du 5 juillet 2000
 - . l'aménagement dans les volumes existants et l'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
 - . la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments édifiés, ou intégrés, dans l'opération MOUS

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

A - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière
Sans objet –

A - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible
Sans objet

A - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
Sans objet –

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aa :

- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

Dans le secteur Ab :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Am :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone Am égal à 25%.
- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Am :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur Am :

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres mesurés au faîtage.

Les constructions annexes isolées ne pourront excéder une hauteur de 3,00 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 3,50 mètres mesurée au faîtage. D'autres dispositions, en matière de hauteur, pourront être adoptées dans le cas d'opérations groupées à vocation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale

A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Am :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer.

Dans le secteur Am :

Les constructions annexes doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2,5 mètres des voies existantes ou à créer desservant les terrains. Dans le cas de constructions desservies par un appendice d'accès, ces dispositions s'appliqueront au-delà de l'appendice.

A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Am :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Am :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

A - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Am :

- Une distance d'au moins 10 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur Am :

- Une distance d'au moins 2,50 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

A - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet

A - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

DANS LES SECTEURS Ab ET Am ET HORS PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE :

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.
Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

- Les portails et portillons ne devront pas débatter sur l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

En bordure de voie, la clôture est constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 1,80 m constituée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale.

Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Am :

D'autres dispositions, en matière de toiture, clôtures, murs et baies pourront être adoptées dans le cas de l'opération groupée de logements de la MOUS

DANS LES SECTEURS Ab ET Am ET DANS LE PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE :**Pour l'ensemble des constructions :**

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

Les toitures de type « Mansart » sont interdites.

L'alignement des faîtages et des égouts doit être recherché dans la mesure du possible.

La couverture doit être exécutée en tuiles plates de terre cuite d'aspect vieilli (brun - rouge foncé, nuancé ; les tons brun pur et « sablé champagne » sont à exclure). Les tuiles de rive sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

D'autres dispositions, en matière de toiture, pourront être adoptées dans le cas de l'opération groupée de logements de la MOUS

Pour les constructions neuves :

Les tuiles doivent être de type petit moule, au nombre de 22 au m², ou tuiles plates de terre cuite 27/80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 30cm.

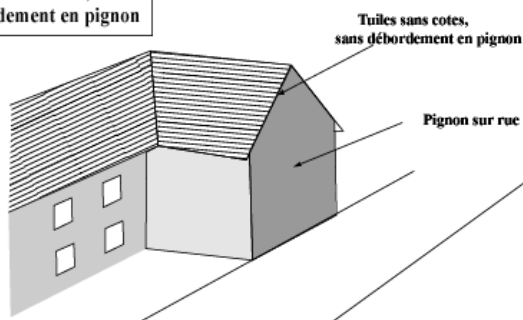
Pour les constructions existantes :

Les tuiles seront de type petit moule en terre cuite de préférence de 65 à 80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20cm.

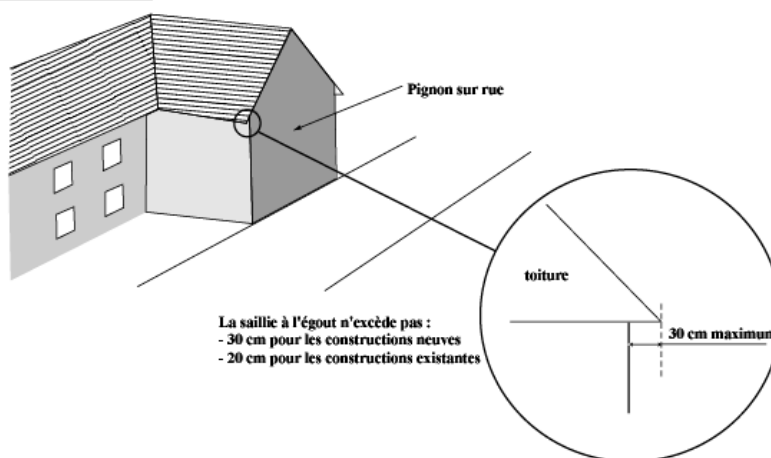
La pente de toiture des extensions doit être identique à celle de la construction sur laquelle elles s'adosent.

TOITURES

Tuiles sans cotes,
sans débordement en pignon



Saillie à l'égout du toit



9. Les ouvertures de toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être soit à la capucine (c'est-à-dire avec une croupe de toiture sur l'avant), soit à foin (lucarne passante), soit à fronton.

Elles doivent être plus haute que large et leur fenêtre doit être de largeur maximale de 90cm. Pour les constructions neuves les piédroits des lucarnes ne doivent pas excéder 20 cm de large .

Les fenêtres de toit doivent être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Elles doivent être plus hautes que larges.

Sur le versant de la toiture donnant sur la rue, une seule fenêtre de toit est autorisée et doit être de dimension maximale 58x78cm.

Sur le versant de la toiture ne donnant pas sur la rue, les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être de dimensions maximales 78x118cm.

La somme totale de la largeur de l'ensemble des lucarnes et fenêtres de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur du versant de la toiture.

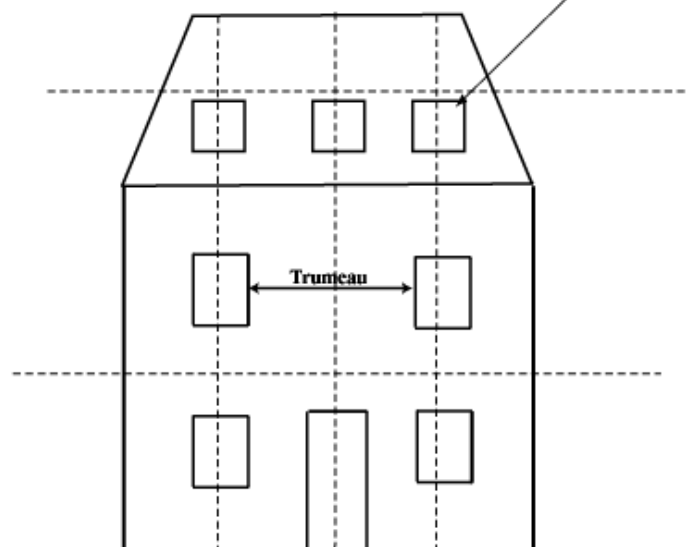
Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.



10.

POSITION DES LUCARNES

Les lucarnes et les fenêtres du toit placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit à l'axe des trumeaux



Les murs :**Pour l'ensemble des constructions :**

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale : tous les murs doivent être enduits, le ravalement doit être uniforme de ton pierre ou ocre clair en référence à la nomenclature du nuancier annexé, de finition grattée, lissée ou talochée.

Sur une même unité foncière, le ravalement de l'ensemble des bâtiments doit se référer à la nomenclature référencée sur une même nuance.

Il est préférable d'opter pour une nuance de ravalement d'un ton différent des constructions des unités foncières avoisinantes.

Pour les constructions neuves :

Le ravalement doit être uniforme, au mortier de chaux teinté.

Pour les constructions existantes :

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux aérienne, plâtre et sable.

Les baies :**Pour l'ensemble des constructions :**

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets...) seront réalisées en matériau ayant l'aspect du bois ou de l'aluminium.

Elles doivent être dans un ton clair ou sombre en référence au nuancier annexé, à l'exclusion de tous bois naturels, vernis ou lasurés et/ou d'un blanc pur.

Les fenêtres doivent être de proportion nettement verticale, 1,5 à 2 fois plus hautes que larges.

Les volets doivent être sans écharpes, à barres horizontales.

Pour les constructions neuves :

En cas de création d'encadrements de baies, ils doivent être traités en finition lissée sur une largeur de 15cm, d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

Les panneaux solaires :**Pour l'ensemble des constructions :**

Sous réserve d'être regroupés, bien intégrés à la couverture et de présenter un aspect de verrière, les panneaux solaires :

- pourront être visibles depuis le domaine public.
- pourront être implantés sur la toiture de la construction principale.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

A - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.

A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

A - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

30 % de la superficie du terrain sera traité en espaces verts de pleine terre.

La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques

Les abords de toutes constructions nouvelles ou installations doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

A - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

A - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

A - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures présenteront un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement extérieures doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.

Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée* les aires de stationnement en matériaux poreux.

A - B-4-2 Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'entrepôt

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :

- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

A - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

A- C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

Eu égard à la protection des zones humides, est interdit tout ouvrage portant atteinte à ces zones et son alimentation en eau et toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection de ces zones.

Dans une bande inconstructible de 10 mètres minimum + ½ largeur du lit mineur, de part et d'autre du ru de Chantereine à ciel ouvert tel qu'identifié au règlement graphique, toute nouvelle construction et extension, toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation est interdite.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019, une étude de sol préalable est obligatoire à toute construction à usage d'habitation dans les secteurs exposés au retrait-gonflement d'argile, dans les zones d'exposition moyenne à forte.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone N :

Les destinations suivantes :

- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous destinations suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- L'hébergement

Dans le secteur Nm :

Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'hébergement
- Le commerce et les activités de service excepté celles autorisées à l'article N – A – 1- 3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés

- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs
- Le stationnement d'une caravane
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de matériaux ou de déchets

En outre dans la zone Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'aménagement des constructions existantes et l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20 m² de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière existante.

Dans le secteur Nm :

Seules sont autorisés dès lors :

- qu'elles s'intègrent dans le projet de composition urbaine de l'opération de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- que la desserte des équipements (voiries, accès, réseaux) ait été réalisée ou programmée :
 - . les constructions à usage d'habitation
 - . les constructions annexes isolées liées aux habitations ou servant de remisage, celles-ci étant limitées à une construction par habitation à une surface de 30 m²
 - . l'installation de résidences mobiles au sens de la Loi du 5 juillet 2000
 - . l'aménagement dans les volumes existants et l'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
 - . les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail
 - . la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments édifiés, ou intégrés, dans l'opération MOUS

Dans la zone N et les secteurs Nm et Nzh :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.
- Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

N- A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière
Sans objet –

N - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible
Sans objet

N - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
Sans objet –

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone sauf le secteur Nm:

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nm :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone Nm égal à 25%.
- L'emprise au sol des annexes* à la construction non contiguës ne peut excéder 25 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Nm :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur Nm :

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres mesurés au faîtage.

Les constructions annexes isolées ne pourront excéder une hauteur de 3,00 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 3,50 mètres mesurée au faîtage. D'autres dispositions, en matière de hauteur, pourront être adoptées dans le cas d'opérations groupées à vocation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Nm :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 8 mètres des voies et emprises publiques privées ou publiques, existantes ou à créer.

Dans le secteur Nm :

Les constructions annexes doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement.

- Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance d'au moins 2,50 mètres des voies existantes ou à créer desservant les terrains. Dans le cas de constructions desservies par un appendice d'accès, ces dispositions s'appliqueront au-delà de l'appendice. Le long des emprises publiques autres que les voies de desserte les constructions admises devront s'implanter en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Nm :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Nm :

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera égal à 1 mètre minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions qui suivent, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

N - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Nm :

- il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nm :

- Une distance d'au moins 2,50 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

N - B-1-6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet

N - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. Les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception. Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

- **Pour les constructions à usage d'habitation,**

les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Ces ouvertures seront alignées horizontalement.
- soit par des ouvertures en pignons.

Les murs et les baies

- Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.
- Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

Clôtures

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

- Les portails et portillons ne devront pas débiter sur l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et les boîtes aux lettres doivent être intégrés au mur de clôture.

En bordure de voie, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

N - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire. Ils devront s'harmoniser avec les constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

N - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Sans objet

N - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

N - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures présenteront un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture permettant le passage de la petite faune.

N – B-3-6 Dans le secteur Nzh

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Les places de stationnements individuelles ou collectives, tant pour les 2 roues que pour les véhicules automobiles, doivent comporter des aires de manœuvre et de dégagement qui rendent les mouvements de véhicules aisés et ne remettent pas en cause la sécurité.

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

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Le stationnement doit comporter des places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite conformément à la réglementation en vigueur.

N - B-4-2 Nombre d'emplacements

Dans le secteur Nm :

Construction à usage d'habitation

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

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.
- Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
 - si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
 - si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

N - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

N - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque ce réseau existe. Le cas échéant, toute construction ou installation nouvelle devra procéder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est strictement interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

C-2-1-4 – Déchets

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Ainsi, les eaux pluviales seront de préférence gérées à la parcelle, au moyen d'ouvrages d'infiltration adapté au sol en place et à la surface à traiter ; pour cela une étude de sol est obligatoire et sera à fournir à la Collectivité pour avis, avant toute mise en œuvre.

Si la gestion à la parcelle s'avère impossible ou déconseillée, il pourra être envisagé de raccorder les eaux pluviales sur le réseau d'eaux pluviales ou au fil d'eau dans le caniveau. Aussi, le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

-
- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Annexe 1 - Définitions

A

ACCES

- pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ALIGNEMENT

- limite entre une propriété et une voirie publique ou privée,

APPENDICE D'ACCES

- Passage privé permettant la desserte de construction

ARBRE DE HAUTE TIGE

- Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,60 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

B

BAIE

- Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.
- Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
 - *baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot), située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,90m à partir de l'allège.*
 - *baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1,90m.*

C

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de l'unité foncière.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

- rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

COMBLES

- partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

CONSTRUCTION - CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

La construction principale est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

ANNEXE - CONSTRUCTION ISOLEE

- Une construction est dite isolée et correspond ainsi à une annexe lorsqu'elle est isolée à la construction principale et qu'elle ne referme pas de locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce. Sont considérées comme constructions annexe notamment les garages, les abris de jardin, etc.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

- la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

E

EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

ENCADREMENTS DE BAIE

- désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

ESPACES BOISES CLASSES

- L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles LII 3-1 et LI 13-2 du code de l'urbanisme).
- Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R. 421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 :
- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

ESPACES VERTS

- espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées)

F

FAITAGE

- éléments composant la partie supérieure de la toiture.

FAÇADE

- Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

FENETRE DE TOIT

- Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

FOISONNEMENT

- Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un abonnement dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément.

H

HAUTEUR

Cas général :

- La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Cas particulier :

- .
- dans le cas d'un terrain présentant une dénivellation, la hauteur se mesure au milieu de chacune des façades du bâtiment.

I

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- la notion d'installations et travaux divers (ITD) correspond à des travaux qui peuvent être générateurs de nuisances ou d'atteintes aux sites, mais qui ne relèvent pas de la réglementation du permis de construire ou de la déclaration de travaux. Ils sont réglementés par les articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui distingue trois catégories :
 - *les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public (à l'exception des aménagements et des équipements soumis à permis de construire),*
 - *les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public, ainsi que les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à la réglementation du caravanage,*
 - *les affouillements et exhaussements du sol affectant une superficie de plus de 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2m.*

J

JOUR

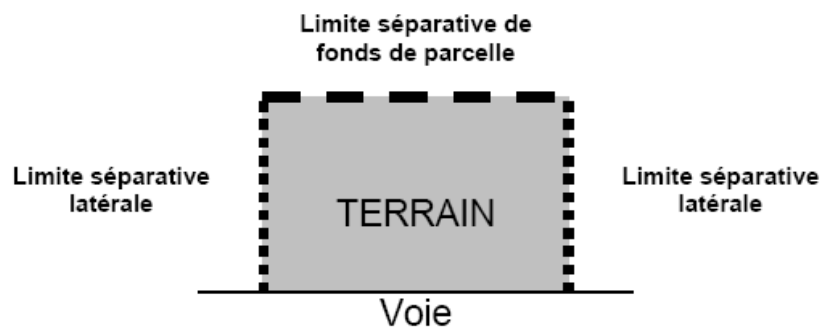
- Les jours appelés " jours de souffrance " sont des ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où ils sont établis. On entend par verre dormant, un verre fixe et opaque ne laissant passer que la lumière, pas la vue (tel pavé de verre,...)

L

LIMITE SEPARATIVE

- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être

distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)



LUCARNE

- ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

M

MUTUALISATION

Action consistant à mettre en commun des moyens, qu'ils soient humains, financiers, logistiques... afin de réduire des coûts et de réaliser des économies.

P

PIECES PRINCIPALES

- Sont compris comme pièces principales au sens du présent règlement :
 - cuisine,
 - salon/séjour/salle à manger,
 - chambres,
 - bureau : de travail, de réception, salle d'attente,
 - bibliothèque,
 - vérandas,
 - combles aménagés,
 - et de manière générale, toute pièce bénéficiant d'une baie vitrée, fenêtre, porte fenêtre, lucarne, châssis de toit, ouvrant ou non, situés à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,90m à l'allège.

PROPRIETE

- une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIEDROIT

- chacun des montants verticaux en maçonnerie de part et d'autre d'une baie.

S

SOL NATUREL

-
- Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

SURFACE IMPERMEABILISEE

- partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement non perméable (en excluant les emprises bâties) : terrasse non couverte, court de tennis, piscine, allée ou place de stationnement gravillonnée ou bitumée, etc.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE

- Surface permettant l'évacuation des eaux de pluie d'intensité faible à modérée par infiltration. Les surfaces en pleine terre, qui sont en continuité directe avec le sol naturel, sont naturellement perméables.

T

TERRAIN

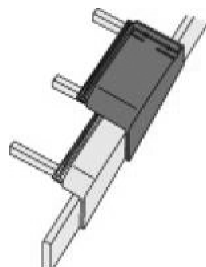
- voir Unité foncière

TRUMEAU

- pan de mur situé entre deux baies de même niveau

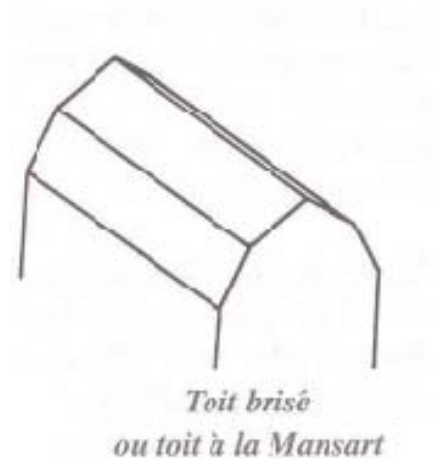
TUILE DE RIVE

- tuile qui couvre l'extrémité du versant d'une toiture



TOITURE A LA MANSARDE

- toiture dont les versants comportent deux pentes d'angles très différents



U

UNITE FONCIERE

- elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Voie de desserte interne

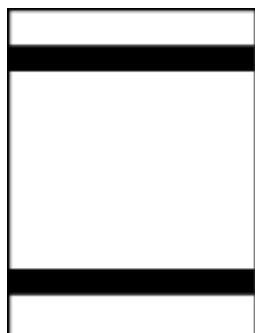
- voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

Vue

- Les vues sont des ouvertures ordinaires, droites ou obliques, non fermées ou munies de fenêtres qui s'ouvrent à volonté. Les vues droites sont celles pratiquées dans un mur parallèle à la ligne de séparation de deux propriétés et les vues obliques celles ouvertes dans un mur faisant angle avec cette ligne.

Volet sans écharpe à barre horizontale

- volet dont la structure est maintenue par deux barres horizontales sans barre diagonale.



Annexe 2 – Nuancier

Source : CAUE 77 "Seine & Marne, patrimoine et réhabilitation - fiches conseils"

Les enduits



Les menuiseries

