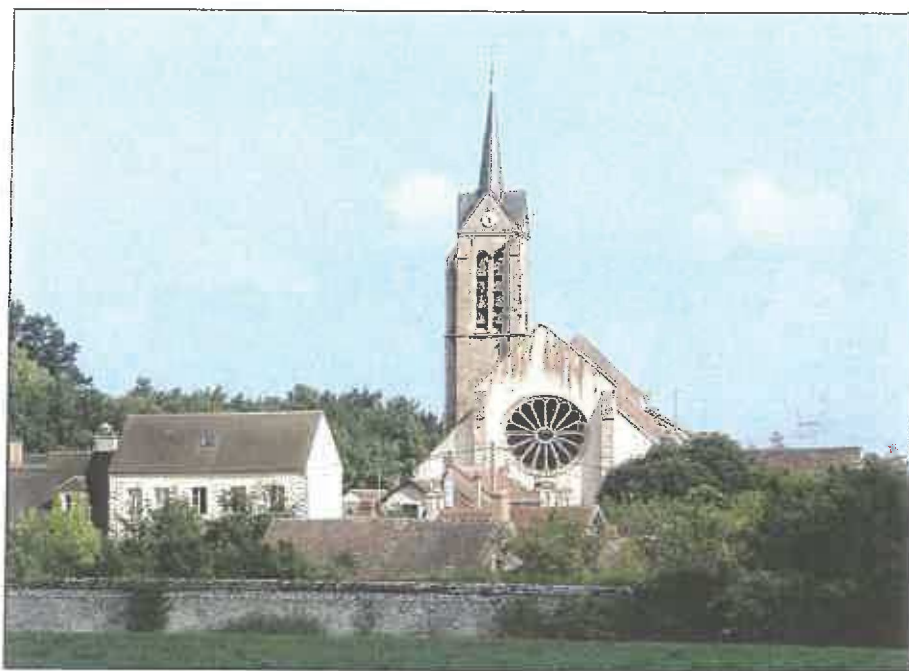


**PLAN LOCAL D' URBANISME
VERNOU LA CELLE SUR SEINE
[DÉPARTEMENT DE SEINE & MARNE]**

**LE RÈGLEMENT
[LA PIÈCE N° 4]
- modification -**



Arrêté par délibération du 18 juin 2007

Approuvé par délibération du 25 JANVIER 2008

VU pour être annexé à la délibération du :
8 juillet 2009

S/P. FBL
21.07.09

SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1. LE RÈGLEMENT	8
TITRE 1.1.	9
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1.1.1.	10
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	10
CHAPITRE 1.1.2.	19
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	19
CHAPITRE 1.1.3.	29
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	29
TITRE 1.2.	38
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	38
CHAPITRE 1.2.1.	39
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS	39
CHAPITRE 1.2.2.	47
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE	47
TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	51
TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	57
CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	58
2. LE GLOSSAIRE	65
3. LES CROQUIS	74

S/P.FBL
210709

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE est établi dans le cadre défini par les articles L.123-1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE P.1. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE. Les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE P.2. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE se substituent à celles du chapitre premier, section I, II, et III, du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique (l'article R.111-2), des sites archéologiques (l'article R.111-4), de la protection de l'environnement (l'article R.111-15), du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P. (l'article R.111-21), et de la protection des espaces naturels dans les divisions foncières (l'article R.111-26).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du P.L.U..

En application des dispositions de l'article nouveau L.442-9 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au terme d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du P.L.U.

S/P.F.B.L.
210709

ARTICLE P.3. LA DIVISION DU TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE découpe le territoire communal en zones urbaines (les zones « U »), en zones à urbaniser (les zones « AU »), en zones agricoles (les zones « A »), et en zones naturelles et forestières (les zones « N »), dont les limites sont reportées sur le document graphique.

Ce dernier désigne aussi :

- Les espaces boisés classés, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame carrée verte.
- Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame losangée verte.
- Les arbres isolés remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ces arbres sont figurés par une étoile évidée verte.
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ces éléments sont figurés par une teinte pleine violette.
- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.123-1, R.123-10, et R.123-11, du Code de l'urbanisme ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée grise.

A) Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».

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

Le P.L.U. de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE distingue trois zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA**
- La zone **UB**
- Et la zone **UI**.

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 1.1. du présent règlement.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « AU », des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalable du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE correspondent aux deux types de zone AU.

S/P.F.B.L.
21.07.09

Les secteurs où les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné, forment la zone **1AU « constructible sous conditions »** ; cette zone comprend un secteur :

- Le secteur **1AU** (les Collinettes).

Les secteurs où les constructions sont subordonnées à la condition d'une révision ou d'une modification préalables du P.L.U., forment la zone **2AU « inconstructible »** ; cette zone comprend un secteur :

- Le secteur **2AU** (les Verdures).

Les dispositions applicables à ces zones urbanisables sont prescrites par le titre 1.2. du présent règlement.

B) Les zones agricoles sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « A ».

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

Le P.L.U. de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE distingue une zone agricole sur l'ensemble du territoire communal, la zone **A**.

Les dispositions applicables à cette zone agricole sont prescrites par le titre 1.3. du présent règlement.

C) Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « N ».

Sont classés dans la zone « N », les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Le P.L.U. de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal, la zone **N** ; cette zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur **N-b**
- Le secteur **N-l**
- Le secteur **N-t**
- Et le secteur **N-v**.

Les dispositions applicables à cette zone naturelle et forestière sont prescrites par le titre 1.4. du présent règlement.

ARTICLE P.4. LES ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE « ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures », motivées et « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes », selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE P.5. LES RÈGLES EXTERNES

Les règles de construction

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du P.L.U. de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitat (notamment la législation en vigueur en ce qui concerne la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées), et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, aux mitoyennetés, aux plantations...), en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les bâtiments sinistrés

SR.FBL
21.07.09

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

"Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Les bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les bâtiments protégés

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils mettent en valeur les caractéristiques architecturales qui ont fondé leur protection.

La protection architecturale

Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ces espaces protégés, l'Architecte des Bâtiments de France veillera à ce que, pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il soit fait appel à des matériaux traditionnels tels les tuiles plates de terre cuite, les enduits à la chaux, les menuiseries en bois peint, et que, pour les travaux concernant des bâtiments existants et des constructions neuves d'expression « contemporaine », il puisse être mis en œuvre des matériaux tels le zinc, le cuivre, les menuiseries métalliques peintes. Ces prescriptions pourront n'être pas imposées pour des projets architecturaux ou paysagers innovants correspondant à des programmes spécifiques sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite intégration à l'environnement.

Le Conseil Municipal a ainsi acté, par une délibération, les périmètres – modifiés - de protection des abords des monuments historiques autour de l'église Saint-Fortuné et du château d'Argeville, d'une part, de l'église Saint-Pierre-aux-Liens, d'autre part.

En outre, le périmètre de protection des abords du château de Gravelle dans un rayon de 500 mètres reste en vigueur

Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-2, et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal a ainsi décidé, par une délibération, d'instaurer le régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE.

Les défrichements et les coupes

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et dûment repérés sur le document graphique.

Les démolitions

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la

VERNOU
LA-CELLE
210709

construction existante est protégée par le présent règlement au titre de l'article L.123-1-7°, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le Conseil Municipal a ainsi décidé, par une délibération, d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE.

La protection contre le bruit

En vertu de l'article R.111-4-1° du Code de la Construction et de l'Habitation, le classement des infrastructures de transport terrestre, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, définit les voies routières ou ferroviaires qui sont sources de nuisances sonores pour le voisinage et dont les abords sont soumis à des prescriptions particulières.

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs bruyants sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique des constructions.

Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du P.L.U. au titre des informations utiles.

La protection contre le risque d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 02.DAI.1.URB.181 du 31 décembre 2002, concerne des parties du territoire communal de VERNOU-LA-CELLE. Ces parties constituent des secteurs spécifiques, repérés par le document graphique, dans les zones concernées.

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 02.DAI.1.URB.181 du 31 décembre 2002, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction. Les dispositions applicables sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine figure en annexe au dossier du P.L.U., en tant que servitude d'utilité publique.

Prescriptions relatives aux opérations d'ensemble :

Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

S/P FBL
21/07/09

1. LE RÈGLEMENT

SAR FBL
21.07.09

TITRE 1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce titre 1.1. décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le P.L.U. de VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE distingue trois zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA** (centres agglomérés anciens)
- La zone **UB** (périphéries résidentielles)
- Et la zone **UI** (activités économiques).

S/R FBL
21.07.09

CHAPITRE 1.1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone **UA** correspond aux parties anciennes du bourg de VERNOU, où les bâtiments sont généralement implantés, selon un ordre continu, sur l'alignement et sur les mitoyennetés, et aux extensions récentes du bourg, inscrites dans le « boulevard vert », où les constructions sont généralement dressées, selon un ordre discontinu, en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone UA comprend un secteur **UAa** incluant une partie du périmètre de la ZAC des Collinettes.

La majeure partie de la zone **UA** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce ou ces périmètre(s), l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone **UA** est concernée par le passage de l'aqueduc de la Voulzie : La S.A.G.E.P. sera consultée par le service instructeur lors de la demande de permis de construire, afin qu'il s'assure que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, et, le cas échéant, de soumettre l'octroi du permis de construire à certaines prescriptions spéciales.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I –NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UA.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre du paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UA.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2 ;
- UA.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UA.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- UA.1.5.** Les installations légères de loisirs, sauf dans les jardins publics ;
- UA.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UA.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt ;
- UA.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface S.H.O.N. est supérieure à 300 mètres carrés ;
- UA.1.9.** Sur les rues des Ecoles, de la Mairie, et de la Fontaine-Martin, le changement de destination des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée.
- UA.1.10.** Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

ARTICLE UA.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont soumises à des conditions particulières :

- UA.2.1.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours (comme les boulangeries, les laveries), et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- UA.2.2.** Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique.
- UA.2.3.** La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA.3 à UA.14. Cette reconstruction est autorisée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre, si les bâtiments excèdent les possibilités définies par les articles UA.3 à UA.14.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 3,00 mètres minimum (sens unique) ou de 4,00 mètres minimum (double sens) de largeur ;
- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7°.
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ Lorsqu'elle se termine en impasse, une voie - publique ou privée – nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Elle doit avoir une longueur inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur minimale.
- Elle doit être aménagée pour permettre le retournement sans manœuvre des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules motorisés, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;
- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Aucun accès charretier ne pourra être ouvert sur un terrain privatif, à partir de la rue du Port, entre la route départementale 39 et la rue des Acacias.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 – 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10% de la superficie de la propriété).

ARTICLE UA.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'eau potable

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'eau potable, doit être alimentée par le réseau public ou collectif d'adduction en eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle qui, par son usage, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées, présentant des caractéristiques appropriées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un prétraitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

L'électricité

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les déchets ménagers

À l'exception des annexes et des extensions, une construction ou une installation nouvelle, qui, par son usage, engendre des déchets, doit être équipée d'un emplacement de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; cet emplacement doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de collecte ; il ne doit pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE UA.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UA.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U.

UA.6.1. Hormis en secteur UAa, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, sur 40 % au moins de la largeur totale du terrain à l'alignement (#).

En secteur UAa, une construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un reculement de 6.00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

UA.6.2. Toutefois, si une construction riveraine existante ne respecte pas l'alignement (*), la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction riveraine existante, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements (#).

UA.6.3. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général (*) lesquels respecteront soit l'alignement, soit un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

UA.6.4. Hormis en secteur UAa, lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter un pan coupé sur l'angle sortant, de 1,50 mètres calculés sur chaque côté des voies à compter de la croisée des alignements (#).

En secteur UAa, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues, la règle UA.6.1 ne s'applique que sur l'alignement de la desserte principale. Sur l'alignement de la desserte secondaire, les constructions nouvelles devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

-l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;

-la reconstruction l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UA.7.1.** Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction peut être édifiée soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives joignant l'alignement (*) soit en retrait.
- UA.7.2.** Dans cette bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction peut être édifiée sur la limite séparative formant le fond du terrain (*); cette implantation sur la limite séparative formant le fond du terrain est limitée à 40 % au plus de la longueur totale de cette limite.
- UA.7.3.** Hors cette bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative.
- UA.7.4.** Toutefois, par exception à l'alinéa précédent, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).
- UA.7.5.** Lorsque la construction est implantée avec un reculement sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à trois mètres.
- UA.7.6.** Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative (*); la distance comptée horizontalement et mesurée de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 3,00 mètres.
- UA.7.7.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général (*) lesquels s'implanteront soit en limite séparative, soit un avec retrait d'un mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- UA.8.1** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à trois mètres.
- UA.8.2** Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs, aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UA.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UA.9.1.** L'emprise au sol des bâtiments de toutes natures, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UA.9.2.** Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

-l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;

-la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir point médian du sol naturel d'assiette de la construction (*) est définie par les règles cumulatives suivantes :

UA.10.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,00 mètres** au faîtage (*) ;

UA.10.2. La hauteur maximale d'une façade nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*). Les pieds droits des lucarnes faisant saillie sur la toiture ne sont pas comptabilisés.

UA.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue ;

ARTICLE UA.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

UA.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

UA.11.2. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (telles les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les enseignes commerciales) peuvent être autorisés.

UA.11.3. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.

UA.11.4. Les différentes parois des bâtiments sur un même terrain doivent être construites en matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

UA.11.5. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

UA.11.6. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.

UA.11.7. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UA.11.8. Les aménagements commerciaux créés ou modifiés au rez-de-chaussée des façades existantes ne doivent pas excéder le niveau ou le bandeau du plancher du premier étage.

- UA.11.9.** Les pignons aveugles délimités par une toiture à pentes peuvent être traités, dans leur partie supérieure (la « pointe » du pignon), par un essentage de pierres, d'ardoises, de terres cuites, ou de bois.

Les toitures

- UA.11.10.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les installations techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UA.11.11.** Les toitures inclinées des constructions nouvelles doivent présenter une pente comprise entre 35 ° et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite à grand moule ou à petit moule, d'ardoises, de tuiles de bois, de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect identique ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les balcons creux et les formes complexes sont interdites.
- UA.11.12.** Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, alignées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UA.11.13.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants peuvent présenter une pente plus faible que celle du bâtiment existant, et doivent être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant ; les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux toitures plates.
- UA.11.14.** Les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 ° et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

- UA.11.15.** Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, quand il existe, ou restitué, lorsque son état ne permet pas sa conservation.
- UA.11.16.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée :
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur.
 - Soit d'un muret limité à 0,60 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale.
 - Soit d'un grillage vert, limité à 2,00 mètres de hauteur totale et doublé, vers l'intérieur du terrain, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de l'alignement.

Toutes les hauteurs définies ci-dessus sont entendues éléments de portails non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

- UA.11.17.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée :
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur.
 - Soit d'un grillage vert, limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UA.11.18.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés soit d'une maçonnerie enduite. Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ou d'un barreaudage métallique vertical, éventuellement doublés d'une haie arbustive.
- UA.11.19.** Les maçonneries traitées en pierres artificielles ou reconstituées, les piliers construits en matériaux préfabriqués, sont interdits.

UA.11.20. Les haies végétales sont constituées d'un mélange d'essences locales ; les haies végétales formées de thuyas sont interdites.

Les couleurs

UA.11.21. Les couleurs autorisées sont définies par une palette jointe au règlement du P.L.U..

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

UA.11.22. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Les dispositions diverses

UA.11.23. Les citernes à combustible ne peuvent être installées de façon visible depuis la voie publique ou privée.

UA.11.24. Les architectures liées aux technologies d'économies d'énergie et (ou) de production d'énergies renouvelables peuvent être autorisées nonobstant les dispositions du présent article, sous réserve toutefois de justifications quant à leur intégration paysagère.

ARTICLE UA.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou de logements individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, si le nombre de logements n'est pas augmenté et si le nombre de places de stationnement n'est pas réduit.

Hormis en secteur UAa, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, avec-en cas d'aire de stationnement collective-un dégagement de 6 mètres au moins.

En secteur UAa, les places doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,50 par 5 mètres.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UA.12.1. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement, dont au moins une couverte ou intégrée à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante.

UA.12.2. Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de S.H.O.N.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'Etat, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

UA.12.3. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée, inscrite dans les espaces collectifs, par tranche de trois logements ;

- UA.12.4.** Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 30 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UA.12.5.** Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UA.12.6.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par classe ;
- UA.12.7.** Pour les constructions à usage de foyer ou de maison de retraite, ou d'équipement hospitalier, une place par tranche entamée de 120 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UA.12.8.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre ;
- UA.12.9.** Pour les constructions à usage d'équipement public, une place par tranche entamée de 120 mètres carrés de S.H.O.N.
- UA.12.10.** Pour les constructions à usage autre que le logement individuel, 3 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UA.12.11.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de leur ligne de contact avec la voie publique ou privée.
- UA.12.12.** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération .

L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération.

La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans .

Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 du Code de l'Urbanisme et fixée par une délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE UA.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UA.13.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), et des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- UA.13.2.** Les espaces verts ou plantés doivent représenter au moins 60 % des espaces libres ci-dessus définis.
- UA.13.3.** Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige (*) par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre.
- UA.13.4.** Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- UA.13.5.** Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

- UA.13.6.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par une étoile évidée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UA.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- UA.14.1.** Le plafond du coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80 dans la zone UA.
- UA.14.2.** Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*), ni à l'aménagement de constructions existantes (y compris en cas de changement de destination) ou à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UA.2.
- UA.14.3.** Les dispositions de l'article L.123-1-1 sont applicables dans la zone UA, dans le cas où une partie du terrain est détachée depuis moins de dix ans.

CHAPITRE 1.1.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UB** correspond aux parties anciennes et aux extensions récentes du bourg de La Celle, et des hameaux de La Thurelle, des Panoramas, du Montoir, du Chesnoy, du Moulin des Serpes, et de Marangis, où les bâtiments sont généralement implantés, selon un ordre continu, sur l'alignement et sur les mitoyennetés, dans les cœurs anciens, ou selon un ordre discontinu, en retrait de l'alignement et des limites séparatives, dans les lotissements récents.

La zone **UB** comprend trois secteurs :

- Le secteur **UB-i**, qui correspond aux parties inondables de la zone UB ; les dispositions applicables à ce secteur sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement ;
- Le secteur **UB-m**, qui correspond au hameau de Marangis ;
- Le secteur **UB-p**, qui correspond au lotissement du Panorama.

La majeure partie de la zone **UB** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce ou ces périmètre(s), l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone **UB** est concernée par le passage de l'aqueduc de la Voulzie : La S.A.G.E.P. sera consultée par le service instructeur lors de la demande de permis de construire, afin qu'il s'assure que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, et, le cas échéant, de soumettre l'octroi du permis de construire à certaines prescriptions spéciales.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné. Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

UB.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre du paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;

UB.1.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UB.2 ;

UB.1.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;

UB.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;

UB.1.5. Les installations légères de loisirs, sauf dans les jardins publics ;

UB.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt ;

UB.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat,

ou de bureau, dont la surface S.H.O.N. est supérieure à 150 mètres carrés ;

UB.1.8. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

En outre, sont interdits dans le secteur **UB-i** :

- Les endiguements ;
- Le creusement ou l'aménagement des sous-sols ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau ;
- Les constructions nouvelles destinées à un usage scolaire ou hôtelier, ou hébergeant des populations vulnérables ou faiblement mobiles.

ARTICLE UB.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont soumises à des conditions particulières :

UB.2.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours (comme les boulangeries, les laveries), et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;

UB.2.2. La construction ou la modification des bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics, à la condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant ;

UB.2.3. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique ;

UB.2.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UB.3 à UB.14. Cette reconstruction est autorisée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre, si les bâtiments excèdent les possibilités définies par les articles UB.3 à UB.14.

UB.2.5. Les constructions situées dans l'emprise du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine, à la condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'arrêté préfectoral n° 02.DAI.1.URB.181 du 31 décembre 2002, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

Sont en outre soumis à des conditions particulières dans le secteur **UB-i** :

- La surélévation des constructions existantes, à la condition que cette surélévation ne crée pas de local indépendant, que cette surélévation ne crée pas de plancher au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues, et que cette surélévation comporte les ouvertures permettant l'évacuation des occupants lors des inondations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 3,00 mètres minimum (sens unique) ou de 4,00 mètres minimum (double sens) de largeur ;

- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° ;

- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ Lorsqu'elle se termine en impasse, une voie - publique ou privée – nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Elle doit avoir une longueur inférieure à 60 mètres ;

- Elle doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur minimale.

- Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;

- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules motorisés, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée, non-située dans une zone inondable du P.P.R.I.. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;

- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;

- Il doit avoir une emprise supérieure à 3,50 mètres de largeur, et un tirant supérieur à 3,00 mètres de hauteur ;

- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UB.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'eau potable

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'eau potable, doit être alimentée par le réseau public ou collectif d'adduction en eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle qui, par son usage, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées, présentant des caractéristiques appropriées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

L'électricité

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les déchets ménagers

À l'exception des annexes et des extensions, une construction ou une installation nouvelle, qui, par son usage, engendre des déchets, doit être équipée d'un emplacement de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; cet emplacement doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de collecte ; il ne doit pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE UB.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **UB**.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics ou privés piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U.

UB.6.1. Une construction nouvelle doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

UB.6.2. Toutefois, si une construction riveraine existante ne respecte pas le reculement (*) défini à l'alinéa 6.1., la construction nouvelle ou l'extension doit être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de l'une ou l'autre des constructions riveraines existantes, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements (#).

UB.6.3. Les saillies sont autorisées sur le retrait, à la condition de respecter une distance perpendiculaire au plan de la façade de 1,20 mètre au plus, de concerner un tiers au plus de la longueur de la façade, et de laisser libre un espace de 3,00 mètres au moins de hauteur au-dessus du retrait.

UB.6.4. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter un pan coupé sur l'angle sortant, de 1,50 mètres calculés sur chaque coté des voies à compter de la croisée des alignements (#).

UB.6.5. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général (*) lesquels respecteront soit l'alignement, soit un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UB.7.1.

Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction peut être édifiée soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives joignant l'alignement (*) soit en retrait.

UB.7.2. Dans cette bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction peut être édifiée sur la limite séparative formant le fond du terrain (*) ; cette implantation sur la limite séparative formant le fond du terrain est limitée à 40 % de la longueur totale de cette limite.

UB.7.3. Hors cette bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), seule une annexe de surface inférieure à 20 mètres carrés peut être implantée sur la limite séparative ; les autres constructions sont interdites.

UB.7.4. Lorsque la construction est implantée avec un reculement sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement à cette limite, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale :

- 6,00 mètres si la façade faisant face à cette dernière comporte une baie (*) au moins,
- 3,00 mètres (#) en cas de façade aveugle ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

UB.7.5. Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative (*) ; la distance comptée horizontalement et mesurée de tout point du bassin à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 3,00 mètres.

UB.7.6. Sauf dans le secteur **UB-i**, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général (*) lesquels s'implanteront soit en limite séparative, soit un avec retrait d'un mètre minimum.

En outre, dans le secteur **UB-m** :

▪ Hors la bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), les autres constructions que celles visées à l'alinéa UB.7.3 sont autorisées mais doivent être implantées avec un reculement sur la limite séparative.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

UB.8.1 Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à trois mètres.

UB.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs, aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics.

ARTICLE UB.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB.9.1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), l'emprise au sol des bâtiments de toutes natures (*) ne peut excéder 40 % ou de la superficie du terrain compris dans la bande (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

UB.9.2. Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

UB.9.3. Hors la bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), l'emprise au sol des annexes autorisées ne peut excéder 20 mètres carrés ; les autres constructions sont interdites.

UB.9.4. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics présents dans la zone.

UB.9.5. Sauf dans le secteur **UB-i**, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

En outre, dans les secteurs **UB-i** et **UB-m** : L'emprise définie à l'alinéa UB.9.1. est abaissée à 30 %.
En outre, dans le secteur **UB-p** : L'emprise définie à l'alinéa UB.9.1. est abaissée à 20 %.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir point médian du sol naturel d'assiette de la construction (*) est définie par les règles cumulatives suivantes :

UB.10.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,00 mètres** au faîtage (*) ;

UB.10.2. La hauteur maximale d'une façade nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*) Les pieds-droits des lucarnes faisant saillie sur la toiture ne sont pas comptabilisés.

UB.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue ;

UB.10.4. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires ou des réseaux publics.

ARTICLE UB.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

UB.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

UB.11.2. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (telles les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies, les enseignes commerciales) peuvent être autorisés.

UB.11.3. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.

UB.11.4. Les différentes parois des bâtiments sur un même terrain doivent être construites en matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, exception faite des vérandas, et assurant une bonne conservation dans le temps.

UB.11.5. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

UB.11.6. Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.

UB.11.7. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UB.11.8. Les aménagements commerciaux créés ou modifiés au rez-de-chaussée des façades existantes ne doivent pas excéder le niveau ou le bandeau du plancher du premier étage.

UB.11.9. Les pignons aveugles délimités par une toiture à pentes peuvent être traités, dans leur partie supérieure (la « pointe » du pignon), par un essentage de pierres, d'ardoises, de terres cuites, ou de bois.

Les toitures

UB.11.10. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les installations techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UB.11.11. Les toitures inclinées des constructions nouvelles doivent présenter une pente comprise entre

35 ° et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite à grand moule ou à petit moule, d'ardoises, de tuiles de bois, de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect identique ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les balcons creux et les formes complexes sont interdites.

UB.11.12. Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, alignées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

UB.11.13. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants peuvent présenter une pente plus faible que celle du bâtiment existant, et doivent être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant ; les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux toitures plates.

UB.11.14. Les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 ° et 45 ° , et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

UB.11.15. Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, quand il existe, ou restitué, lorsque son état ne permet pas sa conservation.

UB.11.16. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée :

- Soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur,
- Soit d'un muret limité à 0,60 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale,
- Soit d'un grillage vert, limité à 2,00 mètres de hauteur totale et doublé, vers l'intérieur du terrain, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de l'alignement.

Toutes les hauteurs définies ci-dessus sont entendues éléments de portails non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

UB.11.17. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée :

- Soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur,
- Soit d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

UB.11.18. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés ou de matériaux enduits ; les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ou d'un barreaudage métallique vertical, éventuellement doublés d'une haie arbustive.

UB.11.19. Les maçonneries traitées en pierres artificielles ou reconstituées, les piliers construits en matériaux préfabriqués, sont interdits.

UB.11.20. Les haies végétales sont constituées d'un mélange d'essences locales ; les haies végétales formées de thuyas sont interdites.

Les couleurs

UB.11.21. Les couleurs autorisées sont définies par une palette jointe au règlement du P.L.U.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

UB.11.22. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

En outre, dans le secteur **UB-i** :

- Une clôture sur une voie publique ou privée ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 x 0,10) ;
- Une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 x 0,10).

En outre, dans le secteur **UB-m** :

- Dans une bande de 13 mètres à compter horizontalement de la rive du rû de Flavien, une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 * 0,10).

Les dispositions diverses

UB.11.23. Les citernes à combustible ne peuvent être installées de façon visible depuis la voie publique ou privée.

UB.11.24. Les architectures liées aux technologies d'économies d'énergie et (ou) de production d'énergies renouvelables peuvent être autorisées nonobstant les dispositions du présent article, sous réserve toutefois de justifications quant à leur intégration paysagère.

ARTICLE UB.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou de logements individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, si le nombre de logements n'est pas augmenté et si le nombre de places de stationnement n'est pas réduit.

Les places doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, avec – en cas d'aire de stationnement collective - un dégagement de 6 mètres au moins.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UB.12.1. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement, dont une au moins une couverte ou intégrée à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante ;

UB.12.2. Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de S.H.O.N. ;

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

UB.12.3. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée, inscrite dans les espaces collectifs, par tranche de trois logements ;

UB.12.4. Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, une place par tranche entamée de 30 mètres carrés de S.H.O.N. ;

UB.12.5. Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par classe ;

UB.12.6. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre ;

UB.12.7. Pour les constructions à usage d'équipement public, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de S.H.O.N.

UB.12.8. Pour les constructions à usage autre que le logement individuel, 3 % au moins de la surface doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

UB.12.9. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

UB.12.10. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération.

L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération.

La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 du Code de l'Urbanisme et fixée par une délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE UB.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UB.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), et des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

UB.13.2. Les espaces verts ou plantés doivent représenter au moins 60 % des espaces libres ci-dessus définis.

UB.13.3. Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige (*) par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre.

UB.13.4. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

UB.13.5. Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

UB.13.6. Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par une étoile évidée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

UB.14.1. Le plafond du coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 dans la zone **UB**.

UB.14.2. Sauf dans le secteur **UB-i**, le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*). ni à l'aménagement de constructions existantes (y compris en cas de changement de destination) ou à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

UB.14.3. Les dispositions de l'article L.123-1-1 sont applicables dans la zone **UB**, dans le cas où une partie du terrain est détachée depuis moins de dix ans.

En outre, dans le secteur **UB-m** : Le plafond défini à l'alinéa UB.14.1. est abaissé à 0,30.

En outre, dans le secteur **UB-p** : Le plafond défini à l'alinéa UB.14.1. est abaissé à 0,20.

CHAPITRE 1.1.3.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UI** correspond aux espaces dédiés à l'activité économique sur le territoire communal, situés en contrebas du bourg de Vernou, aux lieudits du Moulin de Nanchon et du Port, autour du poste électrique du Chesnoy, et sur le coteau du Moulin des Serpes.

La zone **UI** comprend trois secteurs :

- Le secteur **UI-e**, qui correspond à l'emprise de la centrale électrique ;
- Le secteur **UI-i**, qui correspond aux parties inondables de la zone **UI** ; les dispositions applicables à ce secteur sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement ;
- Le secteur **UI-n**, qui correspond aux espaces réservés à des petites entités commerciales ou hôtelières de la zone **UI**.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné. Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

UI.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre du paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;

UI.1.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UI.2 ;

UI.1.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;

UI.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;

UI.1.5. Les installations légères de loisirs ;

UI.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

UI.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, sauf dans le secteur **UI-n** ;

UI.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article UI.2 ;

UI.1.9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

En outre, sont interdits dans le secteur **UI-e** : La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier.

En outre, sont interdits dans le secteur **UI-i** :

- Les endiguements ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier

En outre, sont interdites dans le secteur **UI-n** :

- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE UI.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

UI.2.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités tertiaires, commerciales, artisanales, ou industrielles, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;

UI.2.2. La construction de bâtiments à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement des activités existantes ou des ouvrages publics présents dans la zone ;

UI.2.3. La construction ou la modification des bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics, à la condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant ;

UI.2.4. La construction ou la modification des ouvrages destinés au transport de l'énergie électrique à Haute Tension et Très Haute Tension ainsi que celles des ouvrages provisoires nécessaires à la mise en œuvre des dites constructions ou modifications, à la condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant ;

UI.2.5. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAL1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique ;

UI.2.6. Les constructions situées dans l'emprise du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine, à la condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'arrêté préfectoral n° 02.DAL1.URB.181 du 31 décembre 2002, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

En outre, sont soumises à des conditions particulières dans le secteur **UI-e** :

- La construction de bâtiments à usage d'industrie, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires à la production et au transport de l'énergie électrique.

En outre, sont soumises à des conditions particulières dans le secteur **UI-i** :

- La surélévation des constructions existantes, à la condition que cette surélévation ne crée pas de local indépendant, que cette surélévation ne crée pas de plancher au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues, et que cette surélévation comporte les ouvertures permettant l'évacuation des occupants lors des inondations.

UI.2.7 La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UI.3 à UI.14. Cette reconstruction est autorisée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre, si les bâtiments excèdent les possibilités définies par les articles UI.3 à UI.14.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

- Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur minimum ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.
- Lorsqu'elle se termine en impasse, une voie - publique ou privée – nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur minimum ;
 - Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
 - A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.
- En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules motorisés, doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée, non-située dans une zone inondable du P.P.R.I.. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;
- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UI.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'eau potable

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'eau potable, doit être alimentée par le réseau public ou collectif d'adduction en eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle qui, par son usage, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées, présentant des caractéristiques appropriées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux industrielles

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces et réseaux publics.

Les eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

L'électricité

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les déchets ménagers

À l'exception des annexes et des extensions, une construction ou une installation nouvelle, qui, par son usage, engendre des déchets, doit être équipée d'un emplacement de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; cet emplacement doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de collecte ; il ne doit pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE UI.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UI.

ARTICLE UI.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U.

UI.6.1. Une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un reculement de 5,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

UI.6.2. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter un pan coupé sur l'angle sortant, de 3,00 mètres calculés sur chaque côté des voies à compter de la croisée des alignements (#).

UI.6.3. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*) lesquels respecteront soit l'alignement, soit un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UI.2.

ARTICLE UI.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UI.7.1. Une construction nouvelle ou une extension est édifiée en retrait des limites séparatives (*).

UI.7.2. La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 5,00 mètres.

UI.7.3. Cette distance est portée à 20,00 mètres lorsque la limite séparative du terrain (*) coïncide avec la limite entre la zone UI, d'une part, et, d'autre part, la zone UA ou la zone UB.

UI.7.4. Toutefois, par exception aux trois alinéas précédents, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).

UI.7.5. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*) lesquels s'implanteront soit en limite séparative, soit un avec retrait d'un mètre minimum.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UI.2.

ARTICLE UI.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

UI.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :

- 5,00 mètres si une des façades se faisant face comporte une baie (*) au moins,
- 3,00 mètres si les deux façades se faisant face sont aveugles.

UI.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs, aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UI.2.

ARTICLE UI.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UI.9.1. L'emprise au sol des bâtiments de toutes natures, y compris les extensions et les annexes (*) ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

UI.9.2. Les règles du ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite des C.O.S autorisés et dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UI.2.

UI.9.3. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics.

En outre, dans le secteur **UI-n** : L'emprise définie à l'alinéa UI.9.1. est abaissée à 40 %.

ARTICLE UI.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir point médian du sol naturel d'assiette de la construction (*) est définie par les règles cumulatives suivantes :

UI.10.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage (*) ;

UI.10.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les éoliennes, les paraboles, et les antennes, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue ;

UI.10.3. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics, ni aux constructions et installations à usage de stockage ou de transports de matériaux, pour des raisons justifiables par des impératifs techniques, et notamment les ouvrages nécessaires au transport par voie fluviale.

En outre, dans le secteur **UI-e** : Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments nécessaires à la production et au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE UI.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

UI.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

UI.11.2. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités

(tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants, les tôles ondulées, sont interdits.

UI.11.3. Les différentes parois des bâtiments sur un même terrain doivent être construites en matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

UI.11.4. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

UI.11.5. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les toitures

UI.11.6. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les installations techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les clôtures

UI.11.7. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un grillage vert, et doublé, vers l'intérieur du terrain, par une haie végétale plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de l'alignement.

UI.11.8. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

UI.11.9. Les haies végétales sont constituées d'un mélange d'essences locales ; les haies végétales formées de thuyas sont interdites.

UI.11.10. Un portail nouveau doit être composé avec la clôture dans laquelle il s'insère.

Les couleurs

UI.11.11. Les couleurs autorisées sont définies par une palette jointe au règlement du P.L.U.

Les enseignes

UI.11.12. À l'exception du totem portant la raison sociale de l'entreprise occupant le terrain (*), les publicités et affichages sont interdits ; la hauteur totale du totem est réglée sur celle applicable aux bâtiments de la zone ou du secteur.

UI.11.13. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.

En outre, dans le secteur **UI-e** :

- Pour une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée, la hauteur maximale du grillage vert est portée à 3,00 mètres et la hauteur maximale de la haie végétale est portée à 3,50 mètres ;
- Pour une clôture nouvelle sur une limite séparative, la hauteur maximale du grillage vert est portée à 3,00 mètres et la hauteur maximale de la haie végétale est portée à 3,50 mètres.

En outre, dans le secteur **UI-i** :

- Une clôture sur une voie publique ou privée ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 x 0,10) ;
- Une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 x 0,10).

ARTICLE UI.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou de logements individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, si le nombre de logements n'est pas augmenté et si le nombre de places de stationnement n'est pas réduit.

Les places doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, avec – en cas d'aire de stationnement collective - un dégagement de 6 mètres au moins.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UI.12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement ;
- UI.12.2.** Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 30 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UI.12.3.** Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UI.12.4.** Pour les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt, une place par tranche entamée de 90 mètres carrés de S.H.O.N. ; le nombre des places destinées au stationnement des véhicules industriels doit être adapté aux besoins ;
- UI.12.5.** En outre, pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, ou d'entrepôt, une place doit être réservée et adaptée aux livraisons par tranche entamée de 600 mètres carrés de S.H.O.N.
- UI.12.6.** Pour les constructions à usage autre que le logement individuel, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UI.12.7.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.
- UI.12.8.** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :
 - UI.12.8.1.** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
 - UI.12.8.2.** L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à

moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;

UI.12.8.3. La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;

UI.12.8.4. Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, et fixée par une délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE UI.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UI.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*). Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), et des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

UI.13.2. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et au stationnement des véhicules.

UI.13.3. Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige (*) par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre.

UI.13.4. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

UI.13.5. Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

UI.13.6. Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par une étoile évidée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le plafond du coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60, dont 0,15 pouvant être affecté à l'habitation, dans la zone **UI**.

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*) ni à l'aménagement de constructions existantes (y compris en cas de changement de destination) ou à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article UI.2.

TITRE 1.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ce titre 1.2. décrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

SR PL
210709

CHAPITRE 1.2.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone insuffisamment équipée et destinée à être urbanisée à la condition que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue.

La zone **1AU** comprend un secteur : le secteur **1AU** (les Collinettes).

La totalité de la zone **1AU** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce ou ces périmètre(s), l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné. Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I –NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1AU.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre du paragraphe k) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction.
- 1AU.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article 1AU.2.
- 1AU.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- 1AU.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées.
- 1AU.1.5.** Les installations légères de loisirs, sauf dans les jardins publics ou communs.
- 1AU.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1AU.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- 1AU.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface S.H.O.N. est supérieure à 150 mètres carrés.

ARTICLE 1AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à des conditions particulières, et notamment sous condition de respecter les principes d'aménagement exposés dans les orientations d'aménagement (pièce n°3) :

- 1AU.2.1.** Les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue ; pour assurer une intégration harmonieuse dans son environnement urbain, l'aménagement doit respecter la trame viaire et parcellaire des alentours.

- 1AU.2.2.** Les opérations d'aménagement d'ensemble, à la condition que, si elles comportent des surfaces affectées à l'habitation, 25 % au moins de la S.H.O.N. destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social.
- 1AU.2.3.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours (comme les boulangeries, les laveries).
- 1AU.2.4.** Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique.
- 1AU.2.5.** La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 1AU.3 à 1AU.14. Cette reconstruction est autorisée dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre, si les bâtiments excèdent les possibilités définies par les articles 1AU.3 à 1AU.14.

SECTION II –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 3,00 mètres minimum (sens unique) ou de 4,00 mètres minimum (double sens) de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ Lorsqu'elle se termine en impasse, une voie - publique ou privée – nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Elle doit avoir une longueur inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur minimale.
- Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules motorisés, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;

- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Un seul accès charretier est autorisé par terrain (*) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu an application des dispositions des articles L.332.6.1 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10% de la superficie de la propriété).

ARTICLE 1AU.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'eau potable

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'eau potable, doit être alimentée par le réseau public existant d'adduction en eau potable, ou au réseau collectif réalisé dans le cadre de l'article 1AU.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle qui, par son usage, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées, ou au réseau collectif réalisé dans le cadre de l'article 1AU.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

Les aires de stationnement doivent être munis des dispositifs réglementaires (débourbeurs, déshuileurs) à la sortie des ouvrages de régulation des eaux pluviales.

L'électricité

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité, ou au réseau, public ou privé, réalisé dans le cadre de l'article 1AU.2 ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les déchets ménagers

À l'exception des annexes et des extensions, une construction ou une installation nouvelle, qui, par son usage, engendre des déchets, doit être équipée d'un emplacement de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; cet emplacement doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de collecte ; il ne doit pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

ARTICLE 1AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U., ou prévus dans le cadre des aménagements internes au secteur considéré.

- 1AU.6.1.** Une construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- 1AU.6.2.** Les saillies sont autorisées sur le retrait, à la condition de respecter une distance perpendiculaire au plan de la façade de 1,20 mètre au plus, de concerner un tiers au plus de la longueur de la façade, et de laisser libre un espace de 3,00 mètres au moins de hauteur au-dessus du retrait.
- 1AU.6.3.** Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général, lesquels respecteront soit l'alignement, soit un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.
- 1AU.6.4.** Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues, la règle 1AU.6.1. ne s'applique que sur l'alignement de la desserte principale. Sur l'alignement de la desserte secondaire, les constructions nouvelles devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres.

ARTICLE 1AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1AU.7.1.** Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction peut être édifiée soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives joignant l'alignement (*) soit en retrait.
- 1AU.7.2.** Dans cette bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction peut être édifiée sur la limite séparative formant le fond du terrain (*); cette implantation sur la limite séparative formant le fond du terrain est limitée à 40 % au plus de la longueur totale de cette limite.
- 1AU.7.3.** Hors cette bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative.
- 1AU.7.4.** Lorsque la construction est implantée avec un reculement sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement à cette limite, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à trois mètres.
- 1AU.7.5.** Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative (*); la distance comptée horizontalement et mesurée de tout point du bassin à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 3,00 mètres.
- 1AU.7.6.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- 1AU.7.7.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics (*) lesquels s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE 1AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

- 1AU.8.1.** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à trois mètres.
- 1AU.8.2.** Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs, aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE 1AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1AU.9.1.** Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*) des voies existantes comme des voies futures (*), l'emprise au sol des bâtiments de toutes natures, y compris les extensions et les annexes (*) ne peut excéder 40 % ou de la superficie du terrain compris dans la bande (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- 1AU.9.2.** Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- 1AU.9.3.** Hors la bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), l'emprise au sol des annexes autorisées ne peut excéder 20 mètres carrés ; les autres constructions sont interdites.
- 1AU.9.4.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- 1AU.9.5.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics présents dans la zone.

ARTICLE 1AU.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir point médian du sol naturel d'assiette de la construction (*) est définie par les règles cumulatives suivantes :

- 1AU.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,00 mètres** au faîtage (*).
- 1AU.10.2.** Lorsqu'elle est surmontée d'une couverture inclinée, la hauteur maximale d'une façade nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*). Les pieds-droits des lucarnes faisant saillie sur la toiture ne sont pas comptabilisés.

ARTICLE 1AU.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- 1AU.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- 1AU.11.2.** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (telles les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les enseignes commerciales) peuvent être autorisés.

- 1AU.11.3.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.
- 1AU.11.4.** Les différentes parois des bâtiments sur un même terrain doivent être construites en matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, exception faite des vérandas et assurant une bonne conservation dans le temps.
- 1AU.11.5.** Les aménagements commerciaux créés ou modifiés au rez-de-chaussée des façades ne doivent pas excéder le niveau ou le bandeau du plancher du premier étage.
- 1AU.11.6.** Les pignons aveugles délimités par une toiture à pentes peuvent être traités, dans leur partie supérieure (la « pointe » du pignon), par un essentage de pierres, d'ardoises, de terres cuites, ou de bois.
- 1AU.11.7.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.
- 1AU.11.8.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- 1AU.11.9.** Les façades ne peuvent excéder une longueur de 24 mètres linéaires ; la présente disposition n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

Les toitures

- 1AU.11.10.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les installations techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- 1AU.11.11.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 ° et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite à grand moule ou à petit moule, d'ardoises, de tuiles de bois, de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect identique ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les balcons creux et les formes complexes sont interdites.
- 1AU.11.12.** Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, alignées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- 1AU.11.13.** Les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 ° et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

- 1AU.11.14.** Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, quand il existe, ou restitué, lorsque son état ne permet pas sa conservation.
- 1AU.11.15.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée :
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur,
 - Soit d'un muret limité à 0,60 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale,
 - Soit d'un grillage vert, limité à 2,00 mètres de hauteur totale et doublé, vers l'intérieur du terrain, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de l'alignement.

Toutes les hauteurs définies ci-dessus sont entendues éléments de portails non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

1AU.11.16. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée :

- Soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur,
- Soit d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

1AU.11.17. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés soit d'une maçonnerie enduite. Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ou d'un barreaudage métallique vertical, éventuellement doublés d'une haie arbustive.

1AU.11.18. Les maçonneries traitées en pierres artificielles ou reconstituées, les piliers construits en matériaux préfabriqués, sont interdits.

1AU.11.19. Les haies végétales sont constituées d'un mélange d'essences locales ; les haies végétales formées de thuyas sont interdites.

Les couleurs

1AU.11.20. Les couleurs autorisées sont définies par une palette jointe au règlement du P.L.U..

Les dispositions diverses

1AU.11.21. Les citernes à combustible ne peuvent être installées de façon visible depuis la voie publique ou privée.

1AU.11.22. Les architectures liées aux technologies d'économies d'énergie et (ou) de production d'énergies renouvelables peuvent être autorisées nonobstant les dispositions du présent article, sous réserve toutefois de justifications quant à leur intégration paysagère.

ARTICLE 1AU.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou de logements individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, si le nombre de logements n'est pas augmenté et si le nombre de places de stationnement n'est pas réduit.

Les places doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,50 par 5 mètres, avec – en cas d'aire de stationnement collective – un dégagement de 6 mètres au moins.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

1AU.12.1. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement, dont au moins une couverte ou intégrée à la construction ;

1AU.12.2. Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par logement, puis une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de S.H.O.N.

Ces dispositions ne sont applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'Etat, en applications de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

- 1AU.12.3.** Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée, inscrite dans les espaces collectifs, par tranche de trois logements ;
- 1AU.12.4.** Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, une place par tranche entamée de 30 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- 1AU.12.5.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par classe ;
- 1AU.12.6.** Pour les constructions à usage de foyer ou de maison de retraite, ou d'équipement hospitalier, une place par tranche entamée de 120 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- 1AU.12.7.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre ;
- 1AU.12.8.** Pour les constructions à usage d'équipement public, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de S.H.O.N..
- 1AU.12.9.** En outre, pour les constructions à usage d'équipement public, une place doit être réservée aux autocars par tranche entamée de 900 mètres carrés de S.H.O.N..
- 1AU.12.10.** En outre, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- 1AU.12.11.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

ARTICLE 1AU.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 1AU.13.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- 1AU.13.2.** Les espaces verts ou plantés doivent représenter au moins 60 % des espaces libres.
Par calcul, le pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées, par lot créé : serait donc de $(1-0,40) \times 0,60 = 36\%$...à discuter.
- 1AU.13.3.** Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige (*) par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre.
- 1AU.13.4.** Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14. LE COEFFICIENT MAXIMAL D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur **1AU-a**, le plafond du coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent article est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier.

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

CHAPITRE 1.2.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **2AU** non-constructible est une zone insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation future, à la condition particulière d'une révision ou d'une modification préalable du P.L.U..

La zone **2AU** comprend un secteur : Le secteur **2AU** (les Verdures).

La totalité de la zone **2AU** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce ou ces périmètre(s), l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné. Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 2AU.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre du paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- 2AU.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- 2AU.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- 2AU.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- 2AU.1.5.** Les installations légères de loisirs ;
- 2AU.1.6.** Les constructions de toutes natures, sauf dans les cas prévus à l'article 2AU.2 ;

ARTICLE 2AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à la condition particulière d'une révision ou d'une modification préalable du P.L.U. :

- 2AU.2.1.** Les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements externes et internes à la zone est prévue ;

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 3,60 mètres (sens unique) ou de 6,00 mètres (double sens) de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ Lorsqu'elle se termine en impasse, une voie - publique ou privée – nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Elle doit avoir une longueur inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur ;
- Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules motorisés, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur et comporter une bande libre de 3,60 mètres de largeur ;
- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur et un tirant supérieur à 3,00 mètres de hauteur.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;
- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.
-

Un seul accès charretier est autorisé par terrain (*) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé.

ARTICLE 2AU.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « **inconstructible** ».

ARTICLE 2AU.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « **inconstructible** ».

ARTICLE 2AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « **inconstructible** ».

ARTICLE 2AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « inconstructible ».

ARTICLE 2AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « inconstructible ».

ARTICLE 2AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « inconstructible ».

ARTICLE 2AU.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « inconstructible ».

ARTICLE 2AU.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet dans la zone 2AU « inconstructible ».

ARTICLE 2AU.12. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules liés aux installations ou exploitations présentes dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).

ARTICLE 2AU.13. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

2AU.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

2AU.13.2. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.

2AU.13.3. Les espaces libres plantés doivent être maintenus et entretenus.

2AU.13.4. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2AU.13.5. Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

2AU.13.6. Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par une étoile évidée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

TITRE 1.3.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites “zones A”. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Ce titre 1.3. décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

CHAPITRE 1.3.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **A** est une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone **A** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone **A** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce ou ces périmètre(s), l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone **A** est concernée par le passage de l'aqueduc de la Voulzie : La S.A.G.E.P. sera consultée par le service instructeur lors de la demande de permis de construire, afin qu'il s'assure que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, et, le cas échéant, de soumettre l'octroi du permis de construire à certaines prescriptions spéciales.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné. Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

A.1.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article A.2.

A.1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

A.1.3. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées.

A.1.4. Les installations légères de loisirs.

A.1.5. Les constructions de quelque nature, à l'exception de celles prévues à l'article A.2.

A.1.6. Les espaces de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées.

A.1.7. Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus à l'article A.2.

A.1.8. Les constructions de quelque nature dans la bande de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de 100 hectares de superficie, à l'exception de celles prévues à l'article A.2.

A.1.9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

ARTICLE A.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

A.2.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), à la condition que le projet reçoive l'autorisation requise au titre du paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de

l'Urbanisme ;

A.2.2. La construction de bâtiments à usage d'exploitation de carrière, à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole de la zone, qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

A.2.3. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'exploitation agricole et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

A.2.4. La reconstruction à l'identique des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol, la hauteur de l'édifice sinistré.

A.2.5. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'activités, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel.

A.2.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des exploitations agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone.

A.2.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que ces locaux soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone.

A.2.8. Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

A.2.9. L'extension des bâtiments existants dans la bande de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de 100 hectares de superficie, à la condition que cette extension n'excède pas 20 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U.

A.2.10. La construction ou la modification des ouvrages destinés au transport de l'énergie électrique à Haute Tension et Très Haute Tension ainsi que celles des ouvrages provisoires nécessaires à la mise en œuvre des dites constructions ou modifications, à la condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.

A.2.11. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Une voie publique ou privée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. Cette disposition s'applique aux ouvertures des voies nouvelles et aux modifications des voies existantes.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;
- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

ARTICLE A.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'eau potable

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'eau potable, doit être alimentée par le réseau public ou collectif d'adduction en eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes ; les conduites de raccordement doivent être enterrées ; le raccord doit comporter un dispositif contre le retour d'eau.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particuliers, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particuliers doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

Les eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle qui, par son usage, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées, présentant des caractéristiques appropriées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets agricoles

Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement hors des espaces publics.

Les eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

L'électricité

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Le téléphone et le câble

Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les déchets ménagers

À l'exception des annexes et des extensions, une construction ou une installation nouvelle, qui, par son usage, engendre des déchets, doit être équipée d'un emplacement de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; cet emplacement doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de collecte ; il ne doit pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE A.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone A.

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

A.6.1. À l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 12,00 mètres de l'alignement d'une route départementale.

A.6.2. Une construction nouvelle doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, ou au reculement défini à l'alinéa précédent.

A.6.3. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter un pan coupé sur l'angle sortant, de 3,00 mètres calculés sur chaque coté des voies à compter de la croisée des alignements (#).

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article A.2.

ARTICLE A.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A.7.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).

A.7.2. La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 6,00 mètres.

A.7.3. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article A.2.

ARTICLE A.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 9,00 mètres.

A.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article A.2.

ARTICLE A.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (*) n'est pas limitée dans la zone A.

ARTICLE A.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir point médian du sol naturel d'assiette de la construction (*) est définie par les règles cumulatives suivantes :

A.10.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation ne peut excéder **11,00 mètres** au faîtage (*).

A.10.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle directement liée au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ou des équipements d'infrastructure présents dans la zone ne peut excéder **15,00 mètres** au faîtage (*).

A.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, sont autorisés au-delà de ces hauteurs absolues.

ARTICLE A.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

A.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

A.11.2. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les tôles ondulées, sont interdits.

A.11.3. Les différentes parois des bâtiments sur un même terrain doivent être construites en matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, exception faite des vérandas, et assurant une bonne conservation dans le temps.

A.11.4. Les pignons aveugles délimités par une toiture à pentes seront traités, dans leur partie supérieure (la « pointe » du pignon), par un essentage de pierres, d'ardoises, de terres cuites, ou de bois.

A.11.5. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

A.11.6. Les citernes à combustible ne peuvent être installées de façon visible depuis la voie publique ou privée.

Les toitures

A.11.7. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les installations techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques à usage agricole et aux abris pour animaux.

A.11.8. Les toitures inclinées des constructions nouvelles doivent présenter une pente comprise entre 35 ° et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite à grand moule ou à petit moule, d'ardoises, de tuiles de bois, de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect identique ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les balcons creux et les formes complexes sont interdites.

A.11.9. Les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 ° et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

A.11.10. Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, quand il existe, ou restitué, lorsque son état ne permet pas sa conservation.

A.11.11. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.

A.11.12. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert, limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

A.11.13. Les haies végétales sont constituées d'un mélange d'essences locales ; les haies végétales formées de thuyas sont interdites.

A.11.14. Un portail nouveau doit avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres ; un portail ou un portillon nouveau doit être en bois ou en métal plein ou à claire voie et peint ; il doit être droit avec une partie haute horizontale et de hauteur identique à celle de la clôture dans laquelle il s'insère.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

A.11.15. La démolition des éléments remarquables du patrimoine architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.

ARTICLE A.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

A.12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, 3 places par logement.

A.12.2. Pour les constructions à usage d'équipement public, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de S.H.O.N..

ARTICLE A.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Cet article est sans objet dans la zone A.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le plafond du coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé dans la zone A.

TITRE 1.4.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites “zones N”. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce titre 1.4. décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

CHAPITRE 1.4.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

La zone **N** comprend quatre secteurs :

- Le secteur **N-b**, qui correspond au biotope des marais alcalins ;
- Le secteur **N-l**, qui correspond aux activités de loisirs de la Plaine des Collinettes ;
- Le secteur **N-t**, qui correspond à l'ancienne carrière de tuf, au mont de Vernou, et à un espace vert protégé à Marangis ;
- Le secteur **N-v**, qui correspond à l'aqueduc de la Voulzie.

La zone **N** comprend plusieurs espaces inondables, régis par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine ; les dispositions applicables à ces espaces sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement.

La zone **N** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone **N** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce ou ces périmètre(s), l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone **N** est concernée par le passage de l'aqueduc de la Voulzie : La S.A.G.E.P. sera consultée par le service instructeur lors de la demande de permis de construire, afin qu'il s'assure que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, et, le cas échéant, de soumettre l'octroi du permis de construire à certaines prescriptions spéciales.

Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné. Dans le texte des articles et des alinéas, le signe (#) renvoie à un croquis, classé dans le carnet annexé au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

N.1.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à l'exception de celles prévues à l'article N.2.

N.1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

N.1.3. Les constructions de toutes natures, à l'exception des constructions prévues à l'article N.2.

N.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, sauf dans les cas prévus à l'article N.2.

N.1.5. Les installations légères de loisirs, sauf dans les cas prévus à l'article N.2.

N.1.6. Les espaces de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées.

N.1.7. Le changement de destination des constructions existantes en habitations.

N.1.8.

N.1.9. Les constructions de toutes natures dans la bande de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de

100 hectares de superficie.

N.1.10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

En outre, sont interdits dans les secteurs **N-b** et **N-v** :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*) ;
- Les constructions de toutes natures ;
- Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- Les installations légères de loisirs.

En outre, sont interdits dans le secteur **N-t** :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas rendus nécessaires par des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les constructions de toutes natures ;
- Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- Les installations légères de loisirs.

En outre, sont interdits dans la **zone rouge du P.P.R.I.** :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas rendus nécessaires par des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les constructions de toutes natures ;
- Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- Les installations légères de loisirs ;
- Le changement de destination des constructions existantes en habitations.

ARTICLE N.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

N.2.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), à la condition que le projet reçoive l'autorisation requise au titre du paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme.

N.2.2. La construction de bâtiments à usage d'exploitation de carrière, à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

N.2.3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la SHON existante et la reconstruction des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol, la hauteur de l'édifice sinistré.

N.2.4. La construction d'équipements à usage d'observatoire écologique, à la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

N.2.5. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des exploitations existantes, des observatoires écologiques, des activités touristiques, ou des équipements collectifs présents dans la zone.

N.2.6. La construction ou la modification des bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics, à la condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.

N.2.7. La construction ou la modification des ouvrages destinés au transport de l'énergie électrique à Haute Tension et Très Haute Tension ainsi que celles des ouvrages provisoires nécessaires à la mise en œuvre des dites

constructions ou modifications, à la condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.

N.2.8. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 99.DAI.1.CV.102 du 19 mai 1999, en matière d'isolement acoustique ;

N.2.9. Les constructions situées dans l'emprise du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine, à la condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'arrêté préfectoral n° 02.DAI.1.URB.181 du 31 décembre 2002, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

N.2.10. L'aménagement et l'extension des stations d'épuration et de traitement des eaux, à la condition que ces ouvrages ne compromettent pas l'environnement naturel.

N.2.11. Les constructions et installations nécessaires au transport de matériaux par voie fluviale.

En outre, sont soumises à des conditions particulières dans le secteur **N-I** :

- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- L'aménagement d'aires à usage d'équipement de loisirs ou de sports, à la condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- La construction d'équipements collectifs d'intérêt général, à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;
- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que ces locaux soient directement liés au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone.

En outre, sont soumises à des conditions particulières, dans la **zone rouge du P.P.R.I** :

- Les installations légères de loisirs, à la condition qu'elles soient destinées aux activités nautiques, et à la condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'arrêté préfectoral n° 02.DAI.1.URB.181 du 31 décembre 2002.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Une voie publique ou privée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. Cette disposition s'applique aux ouvertures des voies nouvelles et aux modifications des voies existantes.

Les accès

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, non-située dans une zone inondable du P.P.R.I.. En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être direct ;
- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Il doit avoir une emprise supérieure à 3,50 mètres de largeur, et un tirant supérieur à 3,00 mètres de hauteur.

Aucun accès ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir d'une voie publique ou privée située dans une zone d'aléa du P.P.R.I..

ARTICLE N.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'eau potable

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'eau potable, doit être alimentée par le réseau public ou collectif d'adduction en eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particulier, et par des canalisations particulières enterrées. Ce captage, ce forage, ou ce puits particulier, doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

Les eaux usées

Une construction ou une installation nouvelle qui, par son usage, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées, présentant des caractéristiques appropriées ; les conduites doivent être enterrées.

Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets agricoles

Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

Les eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

L'électricité

Une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Le téléphone et le câble

Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les déchets ménagers

À l'exception des annexes et des extensions, une construction ou une installation nouvelle, qui, par son usage, engendre des déchets, doit être équipée d'un emplacement de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; cet emplacement doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de collecte ; il ne doit pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE N.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone N.

ARTICLE N.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N.6.1. À l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 12,00 mètres l'alignement d'une route départementale.

N.6.2. Une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, ou au reculement défini à l'alinéa précédent.

N.6.3. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter un pan coupé sur l'angle sortant, de 3,00 mètres calculés sur chaque coté des voies à compter de la croisée des alignements (#).

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article N.2.

ARTICLE N.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

N.7.1. Une construction ou une installation nouvelle est édifiée en retrait des limites séparatives (*).

N.7.2. La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 6,00 mètres.

N.7.3. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article N.2.

ARTICLE N.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres.

N.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou ferroviaires ou des réseaux publics.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades ou des pignons ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, dans les conditions fixées à l'article N.2.

ARTICLE N.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N.9.1. L'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes (*) n'est pas limitée dans la zone N.

ARTICLE N.10. LA HAUTEUR (*) MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel (*) est définie par les règles cumulatives suivantes :

N.10.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,00 mètres** au faîtage (*).

N.10.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue, ainsi que les constructions et installations nécessaires au transport de matériaux par voie fluviale.

ARTICLE N.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

N.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

N.11.2. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries), les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.

N.11.3. Les différentes parois des bâtiments sur un même terrain doivent être construites en matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, exception faite des vérandas, et assurant une bonne conservation dans le temps.

N.11.4. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

N.11.5. Les pignons aveugles délimités par une toiture à pentes seront traités, dans leur partie supérieure (la « pointe » du pignon), par un essentage de pierres, d'ardoises, de terres cuites, ou de bois.

N.11.6. Les citernes à combustible ne peuvent être installées de façon visible depuis la voie publique

ou privée.

Les toitures

N.11.7. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les installations techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques à usage agricole et aux abris pour animaux.

N.11.8. Les toitures inclinées des constructions nouvelles doivent présenter une pente comprise entre 35 ° et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite à grand moule ou à petit moule, d'ardoises, de tuiles de bois, de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect identique ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les balcons creux et les formes complexes sont interdites.

N.11.9. Les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 ° et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

N.11.10. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.

N.11.11. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

N.11.12. Les haies végétales sont constituées d'un mélange d'essences locales ; les haies végétales formées de thuyas sont interdites.

N.11.13. Un portail nouveau doit avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres ; un portail ou un portillon nouveau doit être en bois ou en métal plein ou à claire voie et peint ; il doit être droit avec une partie haute horizontale et de hauteur identique à celle de la clôture dans laquelle il s'insère.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

N.11.14. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.

En outre, dans les secteurs inondables de la zone N :

- Les clôtures sur une voie publique ou privée ne doivent pas comporter de partie pleine sur le sol naturel (*), mais présenter une grille à maille large (0,10 x 0,10) ;
- Les clôtures sur les limites séparatives ne doivent pas comporter de partie pleine sur le sol naturel (*), mais présenter une grille à maille large (0,10 x 0,10).

ARTICLE N.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par

5,30 mètres.

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

N.12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement ;

N.12.2. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de S.H.O.N.

ARTICLE N.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Cet article est sans objet dans la zone N.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone N.

2. LE GLOSSAIRE

VR.FBL
210709

L'ARBRE À HAUTE-TIGE

Un arbre à haute-tige ou, elliptiquement, une haute-tige, est un arbre fruitier dont la tige s'élève librement, par opposition à un arbre à demi-tige, qui est un arbre fruitier dont la croissance naturelle a été artificiellement arrêtée.

Par extension, un arbre à haute-tige (ou une arbre de plein-vent) est un arbre dont la tige dépasse quatre ou cinq pieds (environ 1,30 mètres) de haut.

LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, existante ou projetée, entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et une parcelle privée.

LES ANNEXES

Les annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales.

LES BAIES ET LES JOURS

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs.

Une baie principale est une ouverture donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, une buanderie, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale a une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et une profondeur de vue de 6,00 mètres au moins.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (c.o.s.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

LES CLÔTURES

Une clôture sert à séparer matériellement une propriété privée d'une autre propriété privée, ou une propriété privée du domaine public.

LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

21.07.09

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements collectifs d'intérêt général sont des établissements, publics ou privés, destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs d'intérêt général :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel.

LES HAUTEURS

L'égout est la limite ou la ligne basse d'un pan incliné de couverture, vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

L'acrotère est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- Dans le cas d'une gouttière pendante, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du pan incliné de couverture ;
- Dans le cas d'une gouttière anglaise, d'une gouttière nantaise, ou d'une gouttière havraise, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du plan portant la gouttière ;
- Dans le cas d'un chéneau rampant, la hauteur maximale à l'égout est fixée au niveau du plan horizontal portant le chéneau ;
- Dans le cas d'un chéneau encaissé, la hauteur maximale est fixée au sommet de la paroi verticale (id est de l'acrotère) dissimulant le chéneau ;
- Dans le cas d'un acrotère simple, la hauteur est calée au sommet de l'acrotère.

Le faitage est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application de l'article 10, **le faitage** est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » (les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes).

L'HÉBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

VERNOU
210709

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité ou d'insalubrité, ou encore un danger pour l'environnement. Ces équipements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de l'environnement.

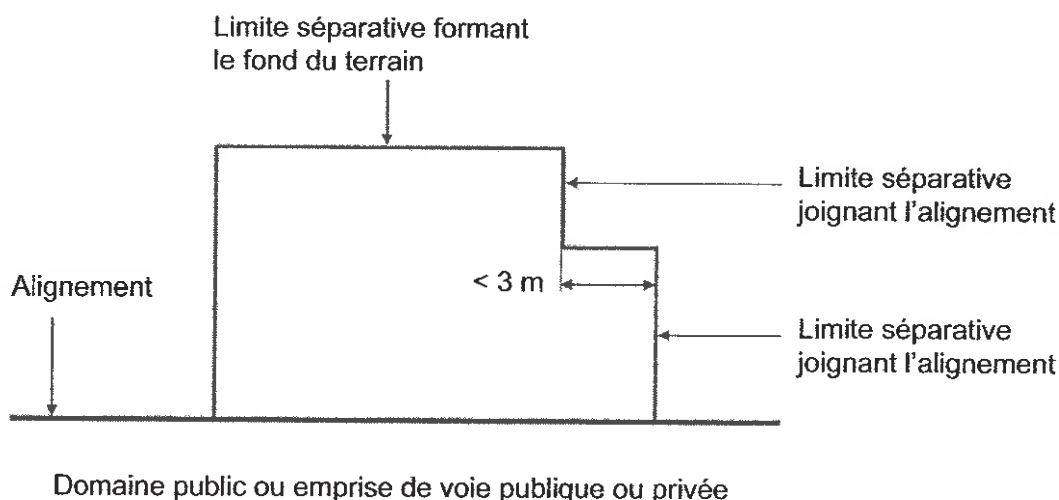
La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, qui sont celles qui présentent le plus faible risque ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, qui sont celles qui présentent le plus fort risque.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



LE RECULEMENT ET LE RETRAIT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement.

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension.

210709

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol existant à l'alignement ou sur la limite séparative.

LE TERRAIN

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

SAR FBL
210709

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• Les textes du règlement national d'urbanisme :

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

S/P.F.B.L.
21.07.09

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3
Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

S. A. P. B.
21.07.09

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

S/P. F.B.L.
21.07.09

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

S/P FBL
21.07.09

3. LES CROQUIS

SAR FBL
21.07.09