DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE D'

Ablis

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite le 14 décembre 2021

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêtée le 30 janvier 2024

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 8 octobre 2024

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2026

Le maire,
Jean-François SIRET

MAIRIE D'ABLIS (78660 Yvelines)

Date : 17 septembre 2026
Phase : **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1**

N° de pièce : **4.1**

gilson & associés
urbanisme et paysage

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE
I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL 3
II QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ? 3
III ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 4 CATEGORIES DE ZONES 6
IV ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT 7
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 10
I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME 11
II LES AUTRES LEGISLATIONS 13
III LES AUTRES ÉLÉMENTS 14
III.1 Les déclarations préalables 14
III.2 Les dispositions relatives à la trame verte et bleue 15
III.3 Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager 17
III.4 Les dispositions relatives aux secteurs de projet 18
III.5 Les emplacements réservés 18
III.6 Dispositions relatives au patrimoine archéologique 18
III.7 Les dispositions relatives aux risques 19
III.8 Dispositions relatives aux surfaces des nouveaux logements 20
IV LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE COMMUNAL 20
IV.1 Implantation et volumétrie 20
IV.2 Desserte et accès aux voies et espaces publics 21
IV.3 Desserte par les réseaux 22
IV.4 Qualité architecturale et paysagère 23
IV.5 Traitement environnemental 26
IV.6 Le cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics 27
IV.7 Le cas particulier des pylônes et des équipements techniques 27
IV.8 Stationnements 27
IV.9 Adaptations mineures de certaines règles 30
TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 31
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua 32
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub 42
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh 54
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue 64
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj 69
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux 72
TITRE 3 LES DSPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 80
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 81
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx 90
TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 97

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A 98
TITRE 5 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 105
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N 106

ANNEXES 114
Annexe 1 Le lexique définissant certains termes utilisés 115
Annexe 2 Les destinations et sous destinations 123
Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides 132
Annexe 4 Intégration architecturale des capteurs solaires 133
Annexe 5 Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux 137
Annexe 6 Liste non exhaustive d'essences préconisées, à éviter ou proscrites 139
Liste non exhaustive d'essences préconisées pour la constitution des haies, les plantations de l'espace public et privatif 139
Liste des essences invasives dont la plantation est interdite / à éviter / à limiter au titre de l'environnement 141
Liste des essences à éviter au titre du paysage 143
Annexe 7 Liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communale . 144

PREAMBULE

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ablis (Yvelines).

II QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».
Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». *Article L151-9 du Code de l'Urbanisme*

Le règlement peut :

- ➔ Interdire pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de la vocation générale des zones, :
    1) Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
    2) Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. *Article R151-30*

- ➔ Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. *Article R151-39*

  Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- ➔ Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. *Article R151-41*

- ➔ Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. *Article R151-41*

- ➔ Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionner à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. *Article R151-41*

- ➔ Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. *Article R151-42*

- ➔ Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. *Article R151-43*

- ➔ Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. *Article R151-43*

- ➔ Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. *Article R151-43*

- ➔ Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. *Article R151-43*

- ➔ Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. *Article R151-43*

- ➔ Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. *Article R151-43*

- ➔ Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. *Article R151-43*

- ➔ Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. *Article R151-47*

- ➔ Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. *Article R151-47*

- ➔ Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. *Article R151-49*

- ➔ Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. *Article R151-49*

- ➔ Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. *Article R151-49*

- ➔ Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. *Article L151-14*

- ➔ Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière. *Article R151-37*

III ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 4 CATEGORIES DE ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en trois catégories de zones :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». *Article R151-18*

Elles sont désignées par l'indice U et régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

→ Le **secteur Ua**, qui correspond au secteur historique de centre-ville ancien

→ Le **secteur Ub**, qui correspond au secteur d'habitat pavillonnaire

→ Le **secteur Ub1**, qui correspond au secteur d'habitat pavillonnaire dense

→ Le **secteur Uh**, qui correspond aux zones de hameaux

→ Le **secteur Ue**, qui correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

→ Le **secteur Uj**, qui correspond au secteur de jardins en zone urbaine

→ Le **secteur Ux**, qui correspond au secteur à dominante d'activité économique ;

LES ZONES A URBANISER

« *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement* » *Article R151-20*

Elles sont désignées par l'indice AU et régies par les dispositions du titre III du présent règlement. Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

→ Le **secteur 1AU**, qui correspond au secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat

→ Le **secteur 1AUx**, qui correspond au secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles

→ Le **secteur 2AU**, qui correspond au secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat à long terme

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». *Article R151-22*

Elles sont désignées par l'indice A et régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Cette zone correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

→ Le **secteur A** qui correspond à la zone agricole

→ Le **secteur Ap** qui correspond à la zone agricole avec des enjeux paysagers.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des *« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
2) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
3) *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
4) *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
5) *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ». *Article R151-24*

Elles sont désignées par l'indice N et régies par les dispositions du titre V du présent règlement. Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivantes :

→ Le **secteur N** qui correspond à la zone de protection du paysage.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

IV ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;

- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

*Chapitre I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

- Article 1 Destination des constructions (articles R151-27 à R151-29), interdictions et limitation de certains usages (articles R151-30 à R151-36)

- Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle (articles R151-37 à R151-38)

*Chapitre II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles R151-39 à R151-42)

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments. Elle fixe également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspects extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19.

- Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Article 6 : Emprise au sol des constructions

- Article 7 : Hauteur des constructions

- Article 8 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Article 10 : Le stationnement

*Chapitre III – Équipements et réseaux

- Article 11 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Article 12 : Desserte par les réseaux

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement du PLU défini les règles d'occupation du sol. Il s'impose à tout projet de construction ou d'aménagement, y compris ceux en dessous des seuils d'autorisation d'urbanisme.

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. *Article R111-1*

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation.

On peut citer les articles suivants :

ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Les travaux concernant ces éléments seront obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5., les travaux visant à modifier les prescriptions concernant ces éléments devront respecter les conditions figurant ces éléments figurent au présent règlement.

ARTICLE R111-25 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux l'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME

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 entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ont 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 L111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L152-3 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

II LES AUTRES LEGISLATIONS

DROIT DES TIERS

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code de l'Environnement, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental…

RÈGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations) et Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en annexe 7 au présent PLU.

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

NUISANCES SONORES

Le plan des contraintes annexé au présent dossier de PLU fait état des classements sonores des infrastructures de transports terrestres.

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 7.3 du dossier PLU.

AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

III LES AUTRES ÉLÉMENTS

III.1 Les déclarations préalables

Le code de l'urbanisme prévoit que :

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants et R.421-23 et suivants. Sont donc soumis à autorisation préalable :
    - La division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis est soumise à déclaration préalable;
    - L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
    - Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
    - Les ravalements de façade ;
    - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
    - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
    - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
    - Les aires d'accueil des gens du voyage ;
    - Les affouillements et exhaussements du sol ;
    - Les défrichements des terrains boisés non classés

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L 111-15).

Édification de clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2024, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble
Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 8 octobre 2024, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Les divisions de logements
En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2024, la division de logements est soumise à déclaration préalable en application de l'article L126-19 du code de la construction et de l'habitation sur l'ensemble du territoire communal.

III.2 Les dispositions relatives à la trame verte et bleue

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER
Au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
Les éléments du paysage (alignement d'arbres, arbres isolés…) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage de manière linéaire ou ponctuelle doivent être maintenus.
Pour les espaces protégés de type « promenade », la suppression des alignements d'arbres est interdite sauf de manière ponctuelle pour raisons sanitaires ou d'accès aux parcelles. De manière générale, les accotements arborés doivent être maintenus perméables. Toute nouvelle imperméabilisation due à l'aménagement de stationnement ou d'entrée de lot est interdite.
Dans les ensembles paysagers, les constructions de plus de 40 m^2 (hors annexes) sont interdits. Les piscines sont interdites. L'imperméabilisation des sols (hors constructions de moins de 40 m^2) est également interdite.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable, et devront respecter l'ambiance végétale du site.
Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORÊTS
Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts qui sont situées en dehors des sites urbains constitués : à l'exception des bâtiments agricoles, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension limitée à 10 % d'emprise au sol des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

L'aménagement de voiries et de stationnement est autorisé à condition que cet aménagement soit perméable.

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

ZONES HUMIDES

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DREAL par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'asséchement…

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définit à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;

- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement ;

- pour les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;

- pour les installations et ouvrages nécessaires à la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer ;

- Les aménagements légers suivants sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

  → A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;

  → A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

III.3 Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager

LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

Au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Certaines constructions recensées au plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à un permis et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

→ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée :

- pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial ;
- pour la création d'accès sur un mur de clôture qui pour des raisons techniques ou de sécurité, ne pourrait être réalisé ailleurs.

→ En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Dans le cas des linéaires de clôtures repérés, ces travaux ne pourront être autorisés qu'à condition d'en maintenir ou d'en améliorer sensiblement la qualité et l'aspect.

→ Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

→ Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée.

Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

PROTECTION DES PERSPECTIVES VISUELLES SUR L'EGLISE

Dans toutes les zones et plus particulièrement dans les secteurs de point de vue repérés au titre du l.151-19 au plan de zonage, les constructions devront être réalisées de manière à ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles sur l'église et son clocher.

III.4 Les dispositions relatives aux secteurs de projet

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la pièce 3 du PLU (OAP).

III.5 Les emplacements réservés

Repérés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5. Dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les emplacements réservés ouvrent un droit de délaissement au bénéfice du propriétaire : les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

La liste des emplacements réservés figure aux plans précisant les servitudes d'urbanisme (pièces 4.3, 4.4 et 4.5 du présent dossier de PLU).

III.6 Dispositions relatives au patrimoine archéologique

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, conformément à l'article R-523-1 du Code du patrimoine.

En cas de découvertes fortuites, la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, précise dans son article 14 que :
« *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le Département.* »

III.7 Les dispositions relatives aux risques

RISQUE INONDATION
Dans les zones concernées par un risque inondation du ru du Perray (au titre des articles R.123-11-b et R.111-2 du Code de l'urbanisme) repérées sur le plan des servitudes (annexe 7.1 du PLU approuvé). Il est interdit :

- de créer tout remblai non justifié par la protection des lieux fortement urbanisés,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier les clôtures pleines.

Il est obligatoire :

- d'établir le premier plancher des constructions à 0,20 m au-dessus de la crue centennale.

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES
Bien que la majeure partie du territoire soit en aléa moyen, certains secteurs comportent des sols argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.
Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :
http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do

MOUVEMENT DE TERRAIN
À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.
Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :
https://www.georisques.gouv.fr/

En complément, le pétitionnaire devra également consulter l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 et sa cartographie associée, disponibles sur le site des services de l'État via

le lien suivant : https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Le-risque-mouvements-de-terrain/Le-risque-mouvements-de-terrain-lies-aux-cavites/Arrete-prefectoral-du-5-aout-1986

PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES
Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses (identifiées au plan des contraintes) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie, ainsi que les IGH (Immeubles de Grande Hauteur).
- dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes).

III.8 Dispositions relatives aux surfaces des nouveaux logements

Nonobstant tout projet de programme résidentiel de public spécifique, pour tout projet de création, modification, réhabilitation ou division d'un immeuble, même non soumis à autorisation d'urbanisme, le programme de logements devra respecter les seuils minimums suivants :

Typologie de logement	Studio et T1	T2	T3	T4	T5
Proportion de logements	Non réglementé		Au minimum 50% du programme		
Surface minimum recommandée	25 m²	40 m²	60 m²	70 m²	80 m²

IV LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire communal s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs :

IV.1 Implantation et volumétrie

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut ou le bas d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance, comptée

horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de **faible emprise** tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils sont l'accessoire technique d'une construction principale autorisée.

IV.2 Desserte et accès aux voies et espaces publics

LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies privées (desservant plusieurs habitations) devront présenter une **largeur libre d'au moins 4,5 m.**

Les accès privatifs (desservant une seule habitation) devront présenter une **largeur libre d'au moins 3,5 m.**

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre vers cet objectif.

LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Aussi, il sera exigé la création d'un local spécifique pour toutes opérations présentant au moins 3 logements.

IV.3 Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie

ASSAINISSEMENT

En plus des dispositions suivantes, les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal et du règlement du service public d'assainissement non collectif intercommunal.

I. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre système d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

II. RETENTION DES EAUX PLUVIALES

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.
Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques sous réserve des éventuelles autorisations réglementaires nécessaires.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait et gonflement des argiles (se référer à la carte présente en annexe 7.3 du dossier PLU).

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, si existant, qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles de stocker les apports pluviaux ou de les infiltrer sur la parcelle en tenant compte de la nature du terrain et de sa capacité d'infiltration afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Pour les projets nécessitant un volume de rétention de plus de 30 m^3, un raccordement du trop-plein au réseau public, si existant, devra être prévu dans le respect du débit de fuite de 1l/s/ha.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services… Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.
Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

IV.4 Qualité architecturale et paysagère

ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Toute architecture étrangère à la région est interdite.
Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du bâti. Cette visibilité depuis l'espace public est interdite pour les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées et les vis-à-vis sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement, quel que soit leur caractère architectural.
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondant.
En cas de réfection d'une clôture ou d'édification insérée dans un linéaire patrimonial (repéré ou non), la mise en œuvre de la rénovation ou réfection doit reprendre les mêmes « codes visuels » que les constructions avoisinantes.

LES CLÔTURES

Toute règle précisée dans le règlement de chaque zone prévaut sur la présente section.

Aspect

Règles générales
De manière générale, un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines.
Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles.
- Soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale intérieure pluri-essences ou haie vive composée d'essences locales.

En cas de clôtures réalisées en parpaings, ces parpaings devront être enduits dès la réalisation de la clôture. Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.
En cas de clôtures végétales, les haies mono-essences (thuyas, lauriers) sont interdites.

Il est ici rappelé que les haies en limite d'espace public ou en limite séparative devront être entretenues pour ne pas dépasser les hauteurs prescrites ci-après. De même, elles ne devront pas empiéter sur les propriétés voisines et/ou le domaine public.

Il est interdit d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau. Pour l'occultation des clôtures, seule la tôle de festonnage est autorisée.

Des clôtures en limite de zones A et N ou en secteur Uj
Dans ce cas spécifique, les clôtures devront présenter un aspect végétal. Ainsi, il sera demandé une clôture de type grillage complétée par une haie. Les murs de clôtures sont dans ce cas précis interdits.

Des clôtures à valeur patrimoniale
Les clôtures présentant un aspect patrimonial devront respecter les règles définies à l'article III.3 des présentes dispositions générales.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

En cas de réfection d'une clôture sur rue dont l'aspect esthétique et architectural n'est pas cohérent avec le secteur, celle-ci doit être rénovée en harmonie avec les constructions voisines.

Des portails et piles
Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent. Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple.

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois. Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture. Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture. Doivent être évitées les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC. La couleur doit être harmonisée avec les éléments de la construction.

Des aspects techniques
Lors de la conception des clôtures, les éléments techniques devront être intégrés : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone…

Hauteur
Les clôtures sur rue, ou en limite d'espace public, ne devront pas excéder une hauteur maximale de 2,00m.
Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur maximale de 1,80m.

FAÇADES COMMERCIALES

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade

commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, les dispositions relatives aux implantations des constructions peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.
L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions…)

RAMPES DE PARKING

En cas de garages réalisés en sous-sol, les rampes devront être situées à l'intérieur de la construction. Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

IV.5 Traitement environnemental

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie non visibles depuis l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

ESPACES NON IMPERMEABILISES
Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe au dossier.

IV.6 Le cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

IV.7 Le cas particulier des pylônes et des équipements techniques

HAUTEUR DES PYLONES
Dans les secteurs définissant les « *hauteurs des pylônes isolés* », la hauteur maximale des pylônes ne pourra dépasser celle prescrite dans ces secteurs.
Ailleurs la hauteur maximum des pylônes sera celle prescrite aux articles 7 relatif aux hauteurs dans les dispositions par zone.
L'installation de relais téléphoniques est permise sur les bâtiments existants à condition qu'ils ne soient pas à usage d'habitation ou qu'ils ne reçoivent pas du public.

STOCKAGE DES DECHETS
Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

IV.8 Stationnements

I – DIMENSION DES PLACES
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.
Il devra satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après :

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

Elles devront être aménagées en matériaux drainants et stabilisés.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les constructions citées à l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions de l'article Article L151-35 du Code de l'Urbanisme en matière de stationnement.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un espace spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.
Les places de stationnement commandées sont interdites.

II - NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION

Règles applicables aux constructions à usage de logement :

Habitat individuel
Dans toutes les zones, il sera demandé au moins 2 places de stationnement par logement créé, localisées à l'extérieur du bâtiment.

Habitat collectif :
Dans toutes les zones, il sera demandé au moins 2 places de stationnement par logement créé. Aussi, 1 place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs sera ajoutée pour toute tranche de 5 logements réalisés.
Il est rappelé que la superficie moyenne d'un espace de stationnement est de 25 m^2 dégagement compris.

De préférence, le stationnement pour l'habitat collectif devra être réalisé sous le bâtiment et respecter le schéma ci-après :

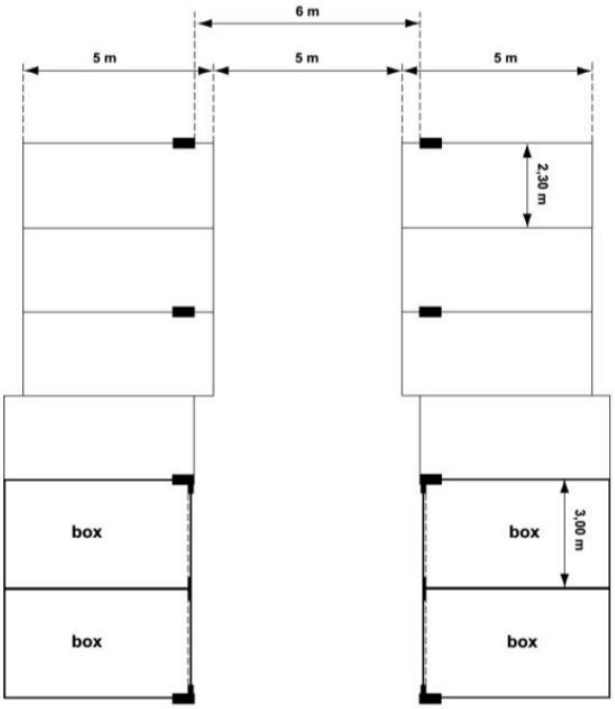
Longueur : 5 mètres

Largeur :

- 2,50 mètres pour les places non cloisonnées,
- 3 m pour les garages ou boxes

Dégagement :

- 6 mètres entre poteaux ou portes de boxes
- 5 mètres entre places non cloisonnées.



Pour les logements spécifiques (foyer jeunes travailleurs, résidence senior, structures d'accueil), le nombre de logements à prendre en compte est assimilé à du logement aidé pour le calcul du nombre de places.

Règles applicables aux constructions à usage de bureaux (publics ou privés) :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher créée

Règles applicables aux constructions à usage commercial :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Règles applicables aux constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Sauf dispositions contraires aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, il sera demandé 1 place pour 2 chambres, en plus des places nécessaires au personnel.

Règles applicables aux constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III - MODALITES DE REALISATION

En application de l'article L 151-33 les places de stationnement imposées en application du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Par ailleurs, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

IV – STATIONNEMENT DES VELOS ET POUSSETTES

La réalisation de places de stationnement vélos devra être réalisée en conformité avec les articles énoncés par l'Arrêté du 30 juin 2022 (et/ou ses futures évolutions) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

IV.9 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au secteur historique de centre-ville ancien d'Ablis.

Le périmètre du Périmètre Délimité des Abords (PDA) est totalement compris dans la zone Ua. Dans ce périmètre, tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'ABF.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ua I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	**Sous-destinations**	
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	**Logement**	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relai		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

En dehors des règles spécifiques inscrites aux Orientations d'aménagement et de programmation, et pour toutes opérations de logements neufs, de réhabilitation ou d'extensions des constructions existantes ainsi que pour tous changements de destination à usage d'habitat, il sera exigé à compter de la date d'approbation du PLU, un minimum d'un logement aidé pour toute tranche de 3 logements créés.

Cette disposition s'applique à toute opération initiée, en une ou plusieurs phases, à la date d'approbation du présent document.

Chapitre Ua II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Bonus de constructibilité
Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, il pourra être autorisé un dépassement des règles de gabarit de l'ordre de 10%.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées :
- soit à l'alignement ;
- soit en recul d'une distance supérieure ou égale à 3 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 4m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50

m. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation ne respectant pas les dispositions du présent article, son changement de destination, son extension et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans le respect des autres règles. Dans le cas d'un mur avec vue, la marge minimum sera de 2m, réduite à 1m en cas de mur aveugle.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance minimale entre deux constructions est ramenée à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain. Dans le cas d'un projet présentant au moins une activité commerciale, une emprise au sol à 100% peut être autorisée.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Seuls 3 niveaux maximum de construction soit R+1+combles aménagés seront autorisés.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

I. Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation

Dispositions générales

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs…

Les sous-sols devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être située à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel mesuré au niveau de la bordure du trottoir.

Toitures

Les toitures devront être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 30 et 45 degrés, sauf pour les volumes annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Toutefois :

- les toits plats non accessibles sont autorisés à condition d'être végétalisés et/ou d'être accompagnés de panneaux photovoltaïques ;
- les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les volumes annexes, et à condition de ne pas générer de vues sur les fonds voisins.

Les étanchéités des toitures plates et terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-

chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes, elles seront de préférence de couleur non unie.
Les débordements de toitures en pignon sont limités à 15 cm environ. Les conduits de fumée métalliques devront être de couleur noir ou masqués par un revêtement.
La cohérence avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice devra être respectée et lorsque cela est possible, une pose linéaire (mêmes rangés de tuile), de préférence au plus près de la ligne d'égout devra être encouragée.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit soit par une verrière.

Murs et façades,
Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité. Les ornements et les éléments de modénature s'ils existent, devront être conservés.
Les matériaux de façade devront être uniformes du sol à l'égout, à l'exception des soubassements.
Les modénatures existantes devront être conservées ou restaurées.
Les façades devront être :
- Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chaînage : les couleurs des enduits devront s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux.
- Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade, ni creusés ni en relief.
- Toutefois l'utilisation du bois comme revêtement de façade est autorisée à condition d'être limitée aux annexes et extensions.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Ouvertures, menuiseries
Les menuiseries doivent être peintes ou vernies de couleur uniforme.
Pour les constructions neuves ou nouveaux percements, en cas d'installation de volets roulants, les coffres devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.
Pour l'existant, les volets battants seront maintenus. En cas d'installation de volets roulants, l'intégration des coffres sera assurée par l'harmonie des couleurs et des

matériaux avec la façade.

Couleurs
Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels régionaux. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries).

I. Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur une construction repérée au titre de l'article L.151-19

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides
- les modénatures.

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.
Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.
Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

II. Les clôtures

Se référer aux dispositions générales (IV. 4. Qualité architecturale et paysagère p.25 du présent règlement).

Pour les clôtures en limite séparative, les plaques de béton sont interdites.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres
L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Dans le respect des dispositions de l'article 6, au moins 20 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre, dont les deux tiers seront d'un seul tenant. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un projet présentant au moins une activité commerciale.

Traitement des espaces de stationnement
Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnement autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux drainants et stabilisés afin de faciliter l'infiltration dans le sol. Cette règle ne s'applique pas au cas spécifique des commerces.

Obligation de planter
Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m^2 de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente (et en dehors des espèces invasives listées en annexe du présent règlement).

Article 10. Le stationnement

Chaque porteur de projet doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés aux dispositions générales.

Cette obligation s'impose :
- à l'occasion des constructions nouvelles,

- aux extensions de constructions existantes,
- aux surélévations,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre Ua III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, ils devront être encastrés à la toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond au secteur pavillonnaire d'Ablis. Il intègre un sous-secteur Ub1 où la densité est un peu plus élevée.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ub I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	**Sous-destinations**	
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	**Logement**	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit, à l'exception de l'évolution d'une entreprise implantée à la date d'approbation du PLU et dans la mesure où celle-ci ne génère pas de nuisances supplémentaires
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit
	Abris pour animaux		
	Antennes relai		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Pour toutes opérations de logements neufs, ou d'extensions des constructions existantes ainsi que pour tous changements de destination à usage d'habitat, il sera exigé un minimum d'un logement aidé pour toute tranche de 3 logements créés.

Cette disposition s'applique à toute opération initiée, en une ou plusieurs phases, à la date d'approbation du présent document.

Chapitre Ub II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Bonus de constructibilité
Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, il pourra être autorisé un dépassement des règles de gabarit de l'ordre de 10%.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En zone Ub :
Les constructions seront implantées en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques. Dans le cas d'un foncier ouvert sur plusieurs emprises publiques, le présent article peut s'appliquer sur un seul alignement, notamment lorsque le caractère des voies est clairement hiérarchisé ou que la sécurité de la circulation à l'intersection des voies n'est pas compromise, et dans le respect de la configuration des lieux.

En secteur Ub1 :
Les constructions seront implantées :
- soit à l'alignement ;
- soit en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation ne respectant pas les dispositions du présent article, son changement de destination, son extension et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans le respect des autres règles. Dans le cas d'un mur avec vue, la marge minimum sera de 2m, réduite à 1m en cas de mur aveugle.

En zone Ub :
Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 4m.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50 m. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

En secteur Ub1 :
Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4m.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50 m. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les secteurs ayant fait l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, toute construction nouvelle doit respecter le gabarit et l'ordonnancement des constructions existantes sur les fonds mitoyens.

En zone Ub :
Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance minimale entre deux constructions est ramenée à 4 mètres.

En secteur Ub1 :
Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

Article 6. Emprise au sol des constructions

En zone Ub :
L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

En secteur Ub1 :
L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article 7. Hauteur des constructions

En zone Ub :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Seuls 3 niveaux maximum de construction soit R+1+combles aménagés seront autorisés.

En secteur Ub1 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Seuls 4 niveaux maximum de construction soit R+2+combles aménagés seront autorisés.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

II. Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation

Dispositions générales

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence, aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs…

Les sous-sols devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être située à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel mesuré au niveau de la bordure du trottoir.

Toitures

Les toitures devront être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 30 et 45 degrés, sauf pour les volumes annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Toutefois :

- les toits plats non accessibles sont autorisés à condition d'être végétalisés et/ou d'être accompagnés de panneaux photovoltaïques ;
- les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les volumes annexes, et à condition de ne pas générer de vues sur les fonds voisins

Les étanchéités des toitures plates et terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture),
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non,
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes, elles seront de préférence de couleur non unie.

Les débordements de toitures en pignon sont limités à 15 cm environ. Les conduits de fumée métalliques devront être de couleur noir ou masqués par un revêtement.

La cohérence avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice devra être respectée et lorsque cela est possible, une pose linéaire (mêmes rangés de tuile), de préférence au plus près de la ligne d'égout devra être encouragée.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit soit par une verrière.

Murs et façades,

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité. Les ornements et les éléments de modénature s'ils existent, devront être conservés.

Les matériaux de façade devront être uniformes du sol à l'égout, à l'exception des soubassements.
Les modénatures existantes devront être conservées ou restaurées.
Les façades devront être :

- Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chaînage : les couleurs des enduits devront s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux,
- Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade, ni creusés ni en relief,
- Toutefois l'utilisation du bois comme revêtement de façade est autorisée à condition d'être limitée aux annexes et extensions.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Ouvertures, menuiseries
Les menuiseries doivent être peintes ou vernies de couleur uniforme.
Pour les constructions neuves ou nouveaux percements, en cas d'installation de volets roulants, les coffres devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.
Pour l'existant, les volets battants seront maintenus. En cas d'installation de volet roulants, l'intégration des coffres sera assurée par l'harmonie des couleurs et des matériaux avec la façade.

Couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels régionaux. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries).

III. Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés <u>sur une construction repérée au titre de l'article L.151-19</u>

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,

- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides,
- les modénatures.

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.
Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.
Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

IV. Les clôtures

Se référer aux dispositions générales (IV. 4. Qualité architecturale et paysagère p.25 du présent règlement).

La clôture des places à l'extérieur du bâtiment est possible sous réserve de la création d'un portail.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres
L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

En zone Ub :

Dans le respect des dispositions de l'article IV, au moins **30 %** de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre, dont les deux tiers seront d'un seul tenant.

En secteur Ub1 :
Dans le respect des dispositions de l'article IV, au moins **20 %** de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre, dont les deux tiers seront d'un seul tenant.

Traitement des espaces de stationnement
Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnement autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux drainants et stabilisés afin de faciliter l'infiltration dans le sol.

Obligation de planter
Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m^2 de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente (et en dehors des espèces invasives listées en annexe du présent règlement).

Article 10. Le stationnement

Chaque porteur de projet doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés aux dispositions générales.

Cette obligation s'impose :
- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux surélévations,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre Ub III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, ils devront être encastrés à la toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond au secteur du hameau de Mainguérin.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uh I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit ou limité à des surfaces commerciales de moins de 30m² de surface de vente.
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit
	Abris pour animaux		
	Antennes relai		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Pour toutes opérations de logements neufs, ou d'extensions des constructions existantes ainsi que pour tous changements de destination à usage d'habitat, il sera exigé un minimum d'un logement aidé pour toute tranche de 3 logements créés.

Cette disposition s'applique à toute opération initiée, en une ou plusieurs phases, à la date d'approbation du présent document.

Chapitre Uh II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Bonus de constructibilité
Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, il pourra être autorisé un dépassement des règles de gabarit de l'ordre de 10%.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m. Les annexes (exemple : cabanon de jardin) d'une surface de 20 m² ou moins) peuvent néanmoins être implantés à 4 m ou moins. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation ne respectant pas les dispositions du présent article, son changement de destination, son extension et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans le respect des

autres règles. Dans le cas d'un mur avec vue, la marge minimum sera de 2m, réduite à 1m en cas de mur aveugle.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au point le plus haut de la construction (faitage), ce qui correspond à 2 niveaux de construction, soit R+combles aménagés.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

I. Dispositions générales

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des

proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs…

Les sous-sols devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être située à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel mesuré au niveau de la bordure du trottoir.

Toitures

Les toitures devront être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 30 et 45 degrés, sauf pour les volumes annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Toutefois

- les toits plats non accessibles sont autorisés à condition d'être végétalisés et/ou d'être accompagnés de panneaux photovoltaïques ;
- les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les volumes annexes, et à condition de ne pas générer de vues sur les fonds voisins

Les étanchéités des toitures plates et terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Sont interdits:

- Les toitures à la Mansart,
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture),
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non,
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes, elles seront de préférence de couleur non unie.

Les débordements de toitures en pignon sont limités à 15 cm environ. Les conduits de fumée métalliques devront être de couleur noir ou masqués par un revêtement.

La cohérence avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice devra être respectée et lorsque cela est possible, une pose linéaire (mêmes rangés de tuile), de préférence au plus près de la ligne d'égout devra être encouragée.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit soit par une verrière.

Murs et façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité. Les ornements et les éléments de modénature s'ils existent, devront être conservés.

Les matériaux de façade devront être uniformes du sol à l'égout, à l'exception des soubassements.

Les modénatures existantes devront être conservées ou restaurées.

Les façades devront être :

- Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chaînage : les couleurs des enduits devront s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux.
- Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade, ni creusés ni en relief.
- Toutefois l'utilisation du bois comme revêtement de façade est autorisée à condition d'être limitée aux annexes et extensions.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Ouvertures, menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes ou vernies de couleur uniforme.

Pour les constructions neuves ou nouveaux percements, en cas d'installation de volets roulants, les coffres devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Pour l'existant, les volets battants seront maintenus. En cas d'installation de volet roulants, l'intégration des coffres sera assurée par l'harmonie des couleurs et des matériaux avec la façade.

Couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels régionaux. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries).

II. Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés <u>sur un construction repérée au titre de l'article L.151-19</u>

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer

la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportion des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides
- les modénatures.

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.
Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.
Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

III. Les clôtures

Se référer aux dispositions générales (IV. 4. Qualité architecturale et paysagère p.25 du présent règlement).

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres
L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Dans le respect des dispositions de l'article 6, au moins **50 %** de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre, dont les deux tiers seront d'un seul tenant.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnement autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux drainants et stabilisés afin de faciliter l'infiltration dans le sol.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m^2 de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre (et en dehors des espèces invasives listées en annexe du présent règlement).

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article 10. Le stationnement

Chaque porteur de projet doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés aux dispositions générales.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux surélévations,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre Uh III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, ils devront être encastrés à la toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		

	Destinations	Sous-destinations	
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relai		interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ue II Volumétrie et implantation des constructions

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées

Article 10. Le stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe 2 du présent règlement

Chapitre Ue III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, ils devront être encastrés à la toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj correspond au secteur de jardins.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uj I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Sont seuls admis dans la zone :

- Les constructions à destination de local technique et industriels* des administrations publiques et assimilés ;
- les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes sur l'emprise foncière ;
- la création d'annexes des constructions existantes , de type abris de jardin, etc., dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;
- la création de piscine, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uj II. Volumétrie et implantation des constructions

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.
.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 m^2.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 m au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Les façades doivent être majoritairement en bois et présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain. Enfin, les clôtures devront impérativement être végétalisées, doublées ou non d'un grillage.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 70% de l'unité foncière sera conservée en pleine terre.

Article 10. Le stationnement

L'implantation des places de stationnement réglementaires n'est pas admise au sein de la zone Uj.

Chapitre Uj III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux correspond au secteur à dominante d'activité économique.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ux I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	**Sous-destinations**	
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	**Logement**	autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Commerce de détail : autorisé à condition que l'activité commerciale constitue le prolongement d'une activité de production et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 400 m².
		Restauration	
		Commerce de gros	

	Destinations	Sous-destinations	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ux II. Volumétrie et implantation des constructions

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Bonus de constructibilité
Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, il pourra être autorisé un dépassement des règles de gabarit de l'ordre de 10%.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en recul de l'alignement d'une distance supérieure ou égale à 4 m.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 4m.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant ci-dessus, son changement de destination, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans le respect des autres règles.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

Une bonification d'emprise au sol à hauteur de 20 % maximum peut être autorisée en cas d'exemplarité énergétique de la construction conformément à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 mètres hors tout.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Couleur des constructions et des clôtures

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les couleurs vives sont interdites.

Les toitures

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les toitures-terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques pourront être intégrés dans la toiture dans le cas de toiture en pente, et devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent… sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :
- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les clôtures

Se référer aux dispositions générales (IV. 4. Qualité architecturale et paysagère p.25 du présent règlement).

Les clôtures sur voies et espaces publics
Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement :
- de haies taillées constituées d'essences décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate l'ensemble ne dépassant pas 2,5 mètres.
- si des contraintes techniques, de sécurité, d'exploitation l'exigent, de murs réalisés en maçonnerie enduite ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Les portails doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharge décorative. Leur hauteur sera équivalente à celle de la clôture à plus ou moins 0,2 mètres.

Les autres clôtures
La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.
En cas de clôture en limite des zones urbaines, hors voirie, une végétalisation est imposée, prenant la forme d'une haie vive multi-essences.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Traitement des espaces libres
L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.
Les espaces non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Traitement des espaces de stationnement
Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnement autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux drainants et stabilisés afin de faciliter l'infiltration dans le sol.

Obligation de planter
Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m^2 de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre (et en dehors des espèces invasives listées en annexe du présent règlement).

Article 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement.

Chapitre Ux III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à court terme d'Ablis.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre 1AU I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

	Destinations	Sous-destinations	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Pour toutes opérations de logements neufs, ou d'extensions des constructions existantes ainsi que pour tous changements de destination à usage d'habitat, il sera exigé un minimum d'un logement aidé pour toute tranche de 3 logements créés.

Cette disposition s'applique à toute opération initiée, en une ou plusieurs phases, à la date d'approbation du présent document.

Chapitre 1AU II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Bonus de constructibilité
Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, il pourra être autorisé un dépassement des règles de gabarit de l'ordre de 10%.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Ponctuellement, à l'intérieur d'opérations d'ensemble, des implantations différentes peuvent être autorisées si elles participent à la conception de formes urbaines cohérentes.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 4m.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 7. Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

I. Dispositions générales

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs…

Les sous-sols devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être située à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel mesuré au niveau de la bordure du trottoir.

Toitures

Les toitures devront être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 30 et 45 degrés, sauf pour les volumes annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Toutefois

- les toits plats non accessibles sont autorisés à condition d'être végétalisés et/ou d'être accompagnés de panneaux photovoltaïques ;
- les toitures-terrasses sont autorisées à condition de ne pas générer de vues sur les fonds voisins.

Les étanchéités des toitures plates et terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Sont interdits :

- Les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes, elles seront de préférence de couleur non unie.
Les débordements de toitures en pignon sont limités à 15 cm environ. Les conduits de fumée métalliques devront être de couleur noir ou masqués par un revêtement.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit soit par une verrière.

Murs
Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité. Les ornements et les éléments de modénature s'ils existent, devront être conservés.
Les matériaux de façade devront être uniformes du sol à l'égout, à l'exception des soubassements.
Les modénatures existantes devront être conservées ou restaurées.
Les façades devront être :

- Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chaînage : les couleurs des enduits devront s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux.
- Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade, ni creusés ni en relief.
- Toutefois l'utilisation du bois comme revêtement de façade est autorisée à condition d'être limité aux annexes et extensions.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Ouvertures, menuiseries
Les menuiseries doivent être peintes ou vernies de couleur uniforme.
Pour les constructions neuves ou nouveaux percements, en cas d'installation de volets roulants, les coffres devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.
Pour l'existant, les volets battants seront maintenus. En cas d'installation de volet roulants, l'intégration des coffres sera assurée par l'harmonie des couleurs et des matériaux avec la façade.

Couleurs
Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels régionaux. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries).

II. Les clôtures

Se référer aux dispositions générales (IV. 4. Qualité architecturale et paysagère p.25 du présent règlement).

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres
L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Dans le respect des dispositions de l'article IV, Au moins **50 %** de la superficie du terrain non bâtie devra être aménagée en espaces verts de pleine terre

Traitement des espaces de stationnement
Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnement autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration dans le sol.

Obligation de planter
Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m^2 de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre (et en dehors des espèces invasives listées en annexe du présent règlement).

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article 10. Le stationnement

Chaque porteur de projet doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentées aux dispositions générales.

Cette obligation s'impose :
- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux surélévations,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume

existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose, y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre 1AU III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1Aux correspond au secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre 1AUx I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	**Sous-destinations**	
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	**Logement**	autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Commerce de détail : autorisé à condition que l'activité commerciale constitue le prolongement d'une activité de production et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 400 m².
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	

	Destinations	Sous-destinations	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre 1AUx II. Volumétrie et implantation des constructions

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Bonus de constructibilité
Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, il pourra être autorisé un dépassement des règles de gabarit de l'ordre de 10%.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 6 m. Toutefois, pour les constructions dont la hauteur excède 10 m au droit des voies et emprises publiques, le retrait est porté à 10 m.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement depuis la construction doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 m.

Il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

Une bonification d'emprise au sol à hauteur de 20 % maximum peut être autorisée en cas d'exemplarité énergétique de la construction conformément à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 mètres hors tout.
La hauteur des dépôts de matériaux ne pourra dépasser 2 m.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Dans le respect des dispositions de l'article IV, au moins **30 %** de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables ou chaussées drainantes afin de faciliter l'infiltration dans le sol, sauf dans le cas d'aires de stationnement couvertes d'ombrières.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m^2 de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre. Ils pourront être regroupés sur le terrain selon le plan de composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente (et en dehors des espèces invasives listées en annexe du présent règlement).

Article 10. Le stationnement

Chaque porteur de projet doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés aux dispositions générales.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux surélévations,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre 1AUx III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable.

TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

Elle comporte le **secteur Ap** qui correspond aux secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre A I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	**Sous-destinations**	**A**	**Ap**
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**		Interdit
		Exploitation forestière	Interdit	Interdit
	Habitation	**Logement**	Autorisé sous conditions : - d'être lié à l'activité agricole; - de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation (en particulier cela peut correspondre aux activités d'élevage, avec des mises bas régulières nécessitant une présence nocturne, comme le vêlage des vaches laitières ou allaitantes); - d'être située en continuité des	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	A	Ap
			constructions agricoles ; - dans la limite de 1 logement de 150 m2 de surface de plancher par exploitation agricole	
		Hébergement	Interdit	Interdit
	Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Interdit	Interdit
		Restauration	Interdit	Interdit
		Commerce de gros	Interdit	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
		Cinéma	Interdit	Interdit
		Hôtels	Interdit	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisés s'ils participent à une activité dans le prolongement de l'acte de production (accueil à la ferme, camping à la ferme...) et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Interdit	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Autorisés sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	Destinations	Sous-destinations	A	Ap
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit	Interdit
		Lieux de culte	Interdit	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Interdit	Interdit
		Entrepôt	Interdit	Interdit
		Bureau	Interdit	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Groupes de garages individuels		Interdit	Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit	Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement			Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit	Interdit
	Abris pour animaux		Autorisés s'ils sont directement nécessaire à une activité agricole ou d'agrivoltaïsme	Interdit

<u>En zone A :</u>

Sont également autorisés **les changements de destination pour la création de logements ou hébergement :** s'il s'agit de l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) selon les critères cumulatifs suivants :

- le bâtiment existant présente une emprise au sol au moins égale à 50 m2 ;
- le bâtiment existant présente au plus trois niveaux habitables ;
- le bâtiment est en bon état général : le clos (murs porteurs en bon état) et le couvert étant assurés ;
- l'accès à la parcelle présente une largeur libre d'au moins 3,5 m ;
- la parcelle est située à moins de 100 m des réseaux électrique et d'adduction d'eau potable ;
- l'activité économique est compatible avec l'environnement habité,
- sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre A II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 8 m par rapport à l'alignement de la voie.

À l'intérieur des bandes dites « loi Barnier », des installations techniques, comme les antennes relai, peuvent être autorisées.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance supérieure à 6 m.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m^2.

Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, sous réserve que l'emprise au sol de ces extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m^2.

Article 7. Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole
Leur hauteur ne dépassera pas 12 m hors tout. La hauteur des silos n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion paysagère (plantation d'arbres de haut jet par exemple).

Constructions à usage de logement
Leur hauteur ne dépassera pas 9 m au faîtage.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les matériaux de construction seront simples, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures des habitations seront composées de haies vives multi-essence pour au moins 2/3 du linéaire de travaux, doublée ou non d'un grillage, sauf dans le cas de la réfection d'un mur existant.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Article 10. Le stationnement

Chaque porteur de projet doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés aux dispositions générales.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux surélévations,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre A III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et, pour les constructions neuves, ils devront être encastrés à la toiture.

L'enlèvement de panneaux ou de tout dispositif technique modifiant l'aspect extérieur de la construction est soumis à déclaration préalable

TITRE 5 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond au secteur naturel.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre N I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			N
	Destinations	**Sous-destinations**	
Constructions	**Exploitation agricole et forestière**	**Exploitation agricole**	
		Exploitation forestière	
	Habitation	**Logement**	Autorisé sous conditions : - d'être lié à l'activité agricole ; - de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation (en particulier cela peut correspondre aux activités d'élevage, avec des mises bas régulières nécessitant une présence nocturne, comme le vêlage des vaches laitières ou allaitantes); - d'être située en continuité des constructions agricoles ; - dans la limite de 1 logement de 150 m2 de surface de plancher par exploitation agricole
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit

			N
	Destinations	**Sous-destinations**	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	**Affouillements et exhaussements de sol**		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition…)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur…)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé si ouvert sur au moins un côté

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre N II Volumétrie et implantation des constructions

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 8 m par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois :

- aux abords des Routes Départementales, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 10 m.
- aux abords de la RN 10, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 30 m.
- aux abords des RN 191 et de la RD 988, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 20 m.
- aux abords de l'A11 le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 100 m. Cependant les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute sont autorisées dans ces marges.

Cette prescription, ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées (y-compris antennes relais) sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation ne respectant pas les dispositions du présent article, son changement de destination, son extension et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans le respect des autres règles. Dans le cas d'un mur avec vue, la marge minimum sera de 2m, réduite à 1m en cas de mur aveugle.

Les annexes à l'habitation pourront être implantées jusqu'en limite séparative d'autres unités foncières bâties. En limite séparative d'espaces cultivés ou forestiers, une marge

de recul d'1 mètre minimum sera observée. Les piscines, quant à elles, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 4 m.

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de l'unité foncière, ou dans le cas où celle-ci dépasse 10% de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale est celle autorisée à cette date.

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m^2.

Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, que l'emprise au sol de ces extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m^2.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut.

Abris pour animaux
La hauteur des abris pour animaux ne dépassera pas 3,5 mètres hors tout.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Les clôtures devront être composées :

- soit d'un mur plein de 2 mètres maximum.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un grillage, il doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton ou en bois sont déconseillés ; juste devant, côté rue, sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Article 10. Le stationnement

Chaque constructeur doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés **aux dispositions générales** du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,

- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division (et pour l'habitat, en cas de division entraînant la création de nouveaux logements).

Si cette obligation n'est pas respectée, le permis de construire sera refusé ou il serait fait opposition à la déclaration préalable. Par ailleurs le respect de cette obligation s'impose y compris en cas de travaux ne faisant l'objet ni d'un permis de construire ni d'une déclaration préalable.

Chapitre N III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Les parcs photovoltaïques au sol sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation naturelle du secteur.

ANNEXES

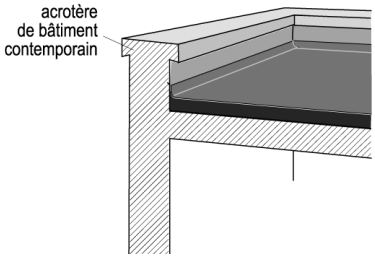
Annexe 1 Le lexique définissant certains termes utilisés

ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale. L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

ACROTÈRE

Couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
Une unité foncière peut avoir, selon sa configuration, plusieurs alignements, notamment si elle est en angle de deux voies. Dans ce cas, le règlement concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques, s'applique sur l'ensemble de ces limites.

AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires, mais exclut une modification de la hauteur au point le plus haut.

ATTIQUE
Partie supérieure d'un bâtiment, en retrait des façades des niveaux inférieurs avec un mètre minimum.

BATI EXISTANT A VALEUR PATRIMONIALE OU ARCHITECTURALE
Il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume…. Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du bâti à valeur architecturale tandis qu'une habitation du XIXe couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère… constituent du bâti à valeur patrimoniale. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

LES CARRIÈRES
Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même, mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

CARAVANES
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. *Article R111-47*

LE CAMPING À LA FERME
Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. À condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION
Changement de la destination de la construction. Il nécessite une déclaration préalable.

CLOTURE
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.
En application du Code rural et forestier, es clôtures agricoles ou forestières ne sont pas soumise à l'application du présent règlement.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION ANNEXE

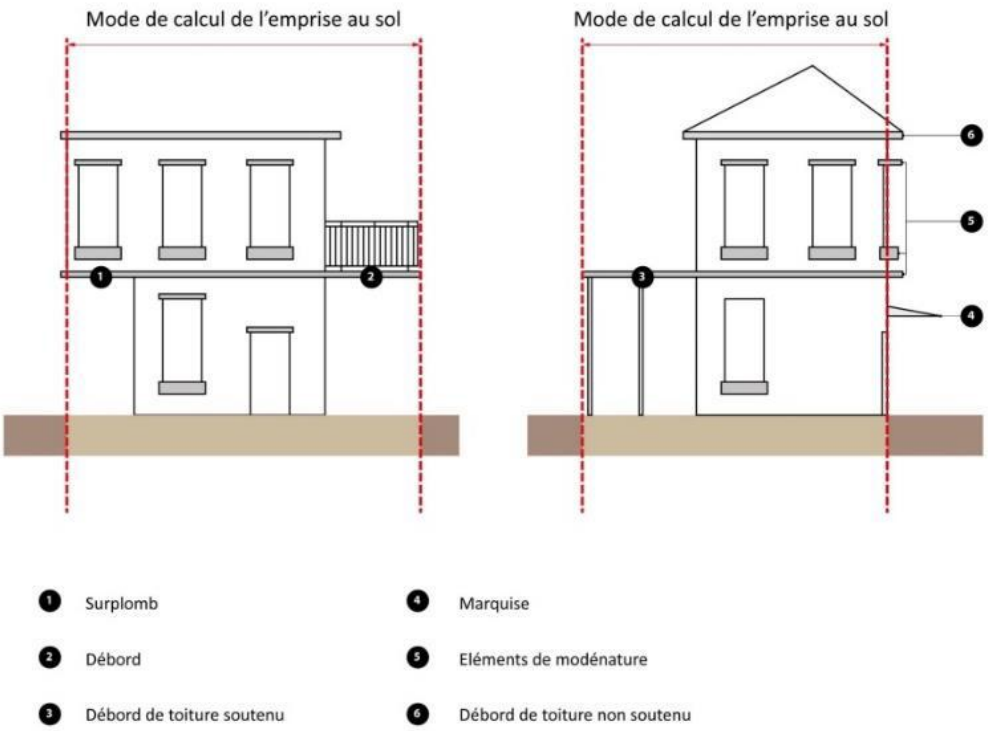
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il s'agit par exemple de garage, abri de jardin, piscine, etc. Pour le calcul de l'emprise au sol maximale au titre du présent règlement, les emprises des piscines, margelles incluses, ne sont pas prises en considération.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.
Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations tels que terrasses de plus de 0,20 mètre par rapport au sol.
Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs.
Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol.
En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.
Une construction souterraine, comme un garage ne développe pas d'emprise au sol, sauf si elle affleure le niveau du sol (comprendre : elle est visible sur le terrain, même partiellement).



EMPRISE PUBLIQUE

Elle correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements ou installations techniques publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Espace libre de toute construction qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules, quel que soit le traitement (ex : evergreen…).
Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

EXTENSION

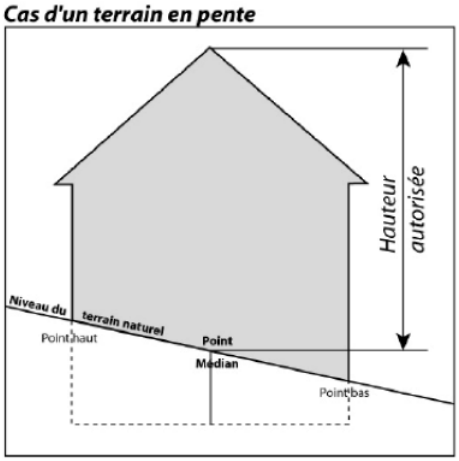
Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit être horizontale ou verticale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.



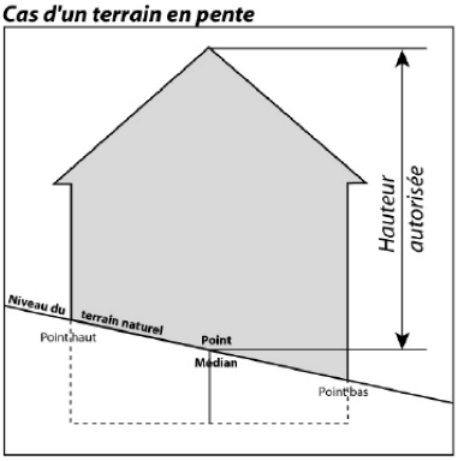
HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. *Article R111-37 du Code*

HAUTEUR A L'ACROTERE

Pour les toitures plates (toitures-terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

HAUTEUR AU FAÎTAGE : Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture depuis le terrain naturel : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après. Les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au point médian de chacune d'elles.



HAUTEUR HORS TOUT
Voir « hauteur au point le plus haut »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :
- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS : Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

LIMITES SEPARATIVES : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

MARGE DE RETRAIT : Distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie…) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…). Les balcons sont admis dans cette marge de retrait dans la limite de 1 mètre de profondeur.

OUVERTURES CREANT DES VUES : Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :
- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,
- les châssis fixes à verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés translucides,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

PROJET DE PAYSAGE

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité… Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets… Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. *Article R111-41*

RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain se traduit par un ensemble coordonné d'opérations de transformation de la Ville qui visent à adapter celle-ci à de nouveaux usages.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction

SURELEVATION

La surélévation est une extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol total ou partiel de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture. Elle emporte généralement une augmentation du volume habitable et/ou de la surface de plancher.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- Des emprises des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

TERRAIN NATUREL

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux. Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe à la date de demande d'autorisation de travaux.

VOIES

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

VOIE NOUVELLE

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

Annexe 2 Les destinations et sous destinations

Source : GRIDAUH – Ecriture des PLU – Destinations et sous-destinations

Tableau synthétique des destinations et sous destinations incluant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et les précisions contenues dans le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme d'avril 2017

Le présent document vise à dresser un tableau synoptique pour chaque destination et sous destination des précisions sur le contenu apportées :

1. par l'arrêté du Ministre du logement et de l'habitat durable du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu
2. par le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié en avril 2017 (p. 70 et s.)

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017_cle2a4cd4.pdf

I - Destination « exploitation agricole et forestière »

	Sous-destination « exploitation agricole »
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime

Sous-destination « exploitation forestière »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	recouvre notamment les maisons forestières et les scieries

II - Destination « habitation »

Sous-destination « logement »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
Précisions apportées par l'arrêté	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (…) les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
Précisions apportées par le guide	les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Sous-destination « hébergement »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

III - Destination commerce et activité de services

Sous-destination « artisanat et commerce de détail»

Contenu fixé par l'arrêté	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015

Sous-destination « restauration»

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement

Sous-destination « commerce de gros »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide des	constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique»

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Sous-destination « cinéma»

Contenu fixé par l'arrêté	construction répondant à la définition de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	néant

IV - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Précisions apportées par le guide pour l'ensemble des sous-destinations	Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Précisions apportées par le guide	constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâti- ment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie

Précisions apportées par le guide	équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»

Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assu rant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Sous-destination « salles d'art et de spectacles»

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles, mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif

Sous-destination « équipements sportifs»

Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…)

Sous-destination « autres équipements recevant du public»

Contenu fixé par l'arrêté	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Précisions apportées par le guide	équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage

V - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Précisions apportées par le guide	constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « entrepôt »

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données

Sous-destination « bureau»

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	néant

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition»

Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map

Annexe 4 Intégration architecturale des capteurs solaires

CAUE 78

GUIDE SOLAIRE
FICHE N°1

Un vélum de capteurs photovoltaïques abritent une place publique. Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III

POSER DES CAPTEURS SOLAIRES
UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

> Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé…

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

1/4

III
BÂTI EXISTANT
UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager.
L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont.
Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Buillon (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

Quelques principes :

- **Regrouper les capteurs en un seul ensemble.**
- **Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.**
- **Etre particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.**
- **En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.**
- **Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.**

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines)
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

III
DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :
- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin...

selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE
Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.

Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)
© PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT
Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble.
© VELUX

CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

III
CONSTRUCTION NOUVELLE
UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Quelques principes :

- **Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.**
- **Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.**
- **Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.**

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes. Maison individuelle en Moselle. © Michaël Osswald, architecte

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif. Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES
Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.

Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM. L'Isle d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES
En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.

Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture. Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS
Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.

Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français

CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78
Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France
Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE
Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.areneidf.org

CONSEIL GENERAL 78
Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE
LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY
Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin en Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ENERGIES SOLIDAIRES
Agence conseil éco-construction Seine-Aval
Parc des Vignes
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes
tél : 01 39 70 23 06
courriel : contact@energies-solidaires.org

ECE
Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

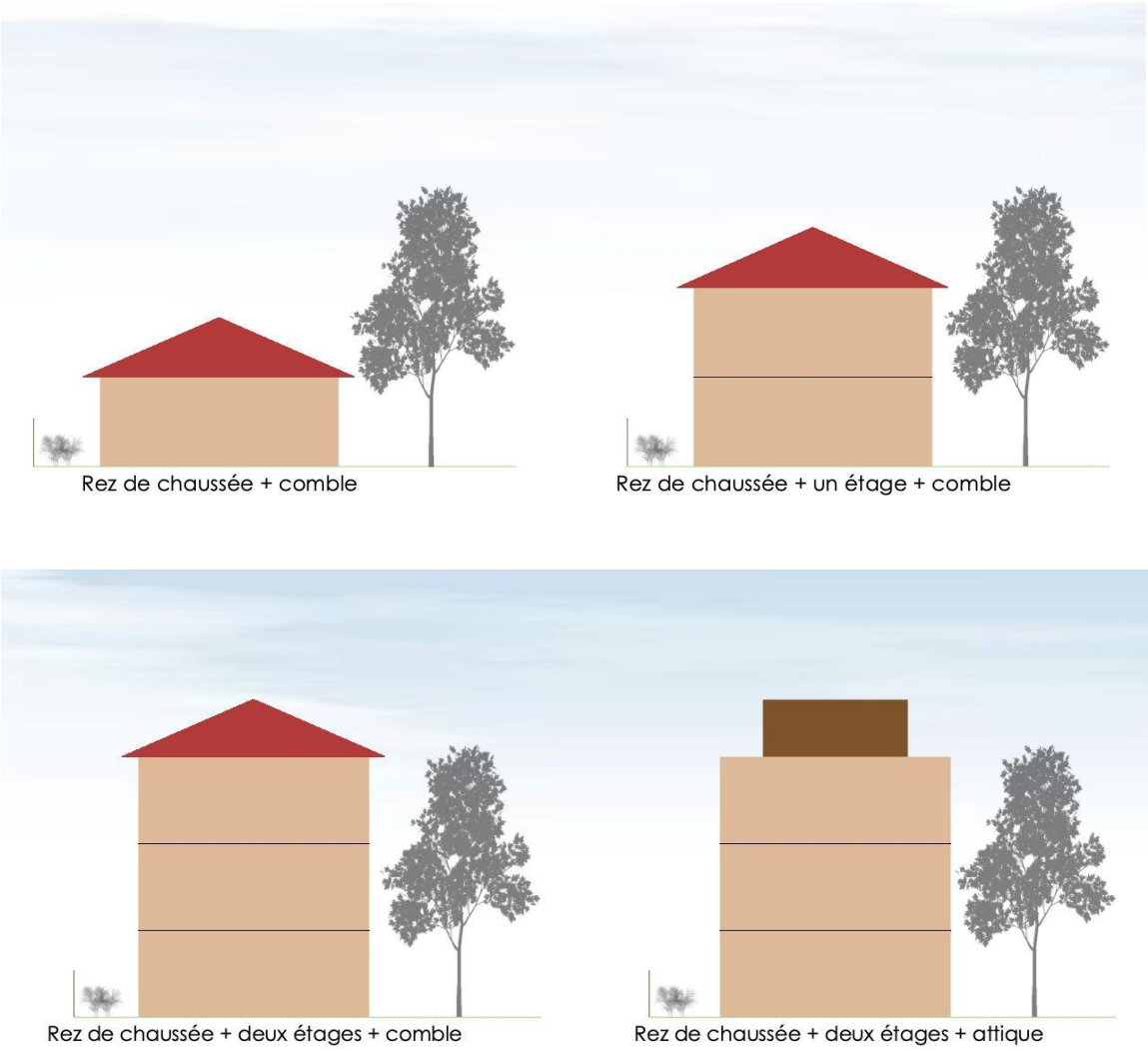
N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
N° 4 Comment ça fonctionne ?
N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
N° 7 Quelle surface de capteurs ?
N° 8 Comment mener votre projet ?
N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?

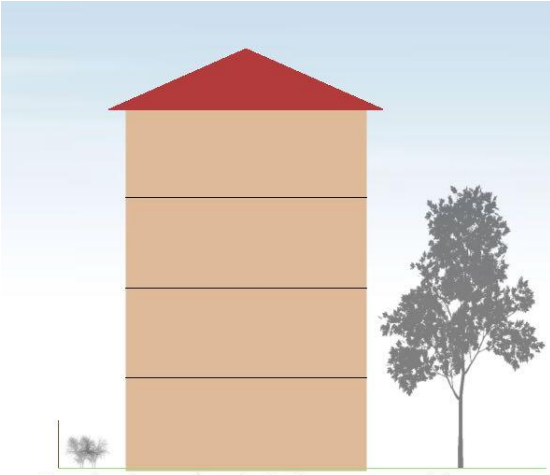
CAUE 78 — ADEME — Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse — Parc naturel régional du Vexin français — ALME SQY — energiesolidaires

edition 2009

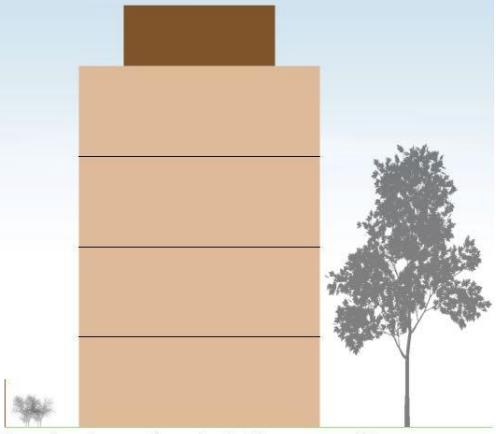
4/4

Annexe 5 Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux





Rez de chaussée + trois étages + comble



Rez de chaussée + trois étages + attique

Annexe 6 Liste non exhaustive d'essences préconisées, à éviter ou proscrites

Liste non exhaustive d'essences préconisées pour la constitution des haies, les plantations de l'espace public et privatif

Arbustes et arbrisseaux

Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)
Aubépine (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Bruyère cendrée (Erica cinerea)
Buis (Buxus sempervirens)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Callune (Calluna vulgaris)
Charme commun (Carpinus betulus)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Cytise à grappes (Laburnum anagyroides)
Épine-vinette (Berberis vulgaris)
Églantier (Rosa canina)
Fragon petit-houx (Ruscus aculeatus)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Genêt à balais (Cytisus scoparius)
Genêt d'Espagne (Spartium junceum)
Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)
Hêtre vert (Fagus sylvatica)
Houx commun (Ilex aquifolium)
If (Taxus baccata)
Nerprun officinal (Rhamnus cathartica)
Noisetier-Coudrier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Saule à oreillettes (Salix aurita)
Saule cendré (Salix cinerea)
Saule marsault (Salix caprea)
Saule osier (Salix viminalis)
Saule roux (Salix atrocinerea)
Sureau noir (Sambuscus nigra)
Troène commun (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (Viburnum lantana)
Viorne obier (Viburnum opulus)

Arbres

Alisier blanc (Sorbus aria)
Alisier torminal (Sorbus torminalis)

Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Bouleau pubescent (Betula pubescens)
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)
Châtaignier (Castanea sativa)
Charme commun (Carpinus betulus)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Cognassier (Cydonia oblonga)
Cormier (Sorbus domestica)
Érable champêtre (Acer campestre)
Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Merisier (Prunus avium)
Noyer (Juglans nigra)
Néflier (Mespilus germanica)
Noisetier (Corylus avellana)
Orme champêtre (Ulmus minor)
Peuplier noir (Populus nigra)
Saule blanc (Salix alba)
Saule fragile (Salix fragilis)
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
Tremble (Populus tremula)

Arbres fruitiers & petits fruits

POMMIERS :
Reinette Abry
Reinette du Mans
Bénédictin
Belle de Pontoise
Faros
Belle Fille
Gros Locard
Châtaignier
Colapuy
Calville rouge
Grand Alexandre
Reinette Clochard
POIRIERS :
Catillac
PRUNIERS :
Reine Claude tardive

Cassis (Ribes nigrum)
Framboisier (Rubus idaeus)
Groseiller commun (Ribes rubrum)
Mûrier sauvage (Rubus fructicosus)

Plantes grimpantes

Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)
Clématite européenne (Clematis vitalba)
Églantier (Rosa canina)
Houblon (Humulus lupulus)
Lierre (Hedera helix)

Source :
Plantons le paysage ; des plantes locales pour favoriser la biodiversité, PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Liste des essences invasives dont la plantation est interdite / à éviter / à limiter au titre de l'environnement

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES

Émergentes
> lutte prioritaire / à éradiquer

Crassule de Helms (Crassula helmsii)
Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoides)
Jussies invasives (Ludwigia grandiflora, Ludwigia peploides)
Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)

Implantées
> à éviter de planter

Érable negundo (Acer negundo)
Azolla fausse-fougère (Azolla filiculoides)
Ailante glanduleux (Ailanthus altissima)
Mousse cactus (Campylopus introflexus)
Élodée du Canada (Elodea canadensis)
Élodée à feuilles étroites (Elodea nuttalii)
Sainfoin d'Espagne (Galega officinalis)
Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
Cytise faux-ébénier (Laburnum anagyroides)
Lentille d'eau minuscule (Lemna minuta)
Vigne-vierge commune (Parthenocissus inserta)
Griottier (Prunus cerasus)
Cerisier tardif (Prunus serotina)
Renouée invasives (Reynoutria japonica, Reynoutria sachalinensis, Reynoutria x bohemica)
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
Solidage du Canada (Solidago canadensis)

Solidage glabre (Solidago gigantea)
Asters invasifs (Symphyotrichum sp*)
Lilas (Syringa vulgaris)

La liste ci-dessus comporte notamment 3 espèces largement présentes dans les jardins, sur lesquelles l'attention des acteurs territoriaux et des citoyens doit se focaliser afin de limiter la plantation de nouveaux individus et l'apparition de nouveaux foyers d'invasions :
Griottier (Prunus cerasus)
Lilas (Syringa vulgaris)
Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES
> à surveiller / tenter de limiter leur plantation

Armoise des frères (Artemisia verlotiorum)
Mahonia faux-houx (Berberis aquifolium)
Bident à fruits noirs (Bidens frondosa)
Brome sans-arêtes (Bromopsis inermis)
Buddleia du père David (Buddleja davidii)
Epilobe cilié (Epilobium ciliatum)
Vergerette annuelle (Erigeron annuus)
Vergerette du Canada (Erigeron canadensis)
Vergerette de Sumatra (Erigeron sumatrensis)
Topinambour (Helianthus tuberosus)
Balsamine de Balfour (Impatiens balfouri)
Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
Lyciet commun (Lycium barbarum)
Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)
Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)
Symphorine à fruits blancs (Symphoricarpos albus)

LISTE D'ALERTE

Ambroisle à épis grêles (Ambrosia psilostachya)
Herbe à la ouate (Asclepias syriaca)
Barbon andropogon (Bothriochloa barbinodis)
Cabomba de Caroline (Cabomba caroliniana)
Cornouiller soyeux (Cornus sericea)
Herbe de la pampa (Cortaderia selloana)
Cotonéaster horizontal (Cotoneaster horizontalis)
Élodée dense (Egeria densa)
Renouée du Turkestan (Fallopia baldschuanica)
Glycerie striée (Glyceria striata)
Grand lagarosiphon (Lagarosiphon major)
Lenticule (Lemna turionifera)
Chèvrefeuille du Japon (Lonicera japonica)
Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)

Noyer du Caucase (Pterocarya fraxinifolia)
Sumac hérissé (Rhus typhina)
Sporobole fertile (Sporobolus indicus)

Source :
Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France, Version 2.0, mai 2018, Auteur du rapport : Jérôme Wegnez, Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) délégation Ile-de-France, Muséum national d'Histoire naturelle

Liste des essences à éviter au titre du paysage

> trop généralisées sur le territoire, sont vulnérables aux parasites et maladies lorsqu'en plantation monospécifique, souvent toxiques, nécessitent des tailles fréquentes et fastidieuses

Photinie (Photinia)
Thuya (Thuya occidentalis)
Cyprès (Cupressus sempervirens)
Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)

Annexe 7 Liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communale

CODE	NUMÉRO	ID_MAP_SUP	DEP	NOM COMMUNE	INTITULE	ACTE
A4	1119		78	ABLIS	ORGE AMONT (L') - servitude de passage de 1,33 m (Affluents de l'Orge).	Ordonnance Royale du 20/06/1844 et Décret du 07/12/1846
A4	1112	78000028	78	ABLIS	Ru du PERRAY (Le) - Servitude de passage de 1,50 m	AP du 31/10/1906.
AC1	75		78	ABLIS	Abbaye (ancienne) - 70, rue Pierre-Troué : Façade sur rue.	IMH du 07/12/1925
AC1	76		78	ABLIS	Église d'ABLIS Saint Pierre – Saint Paul	IMH du 17/06/1950
AS1	3423		78	ABLIS	Forage d'ABLIS CLÉ DES CHAMPS	Non déterminé
AS1	3422		78	ABLIS	Forage d'ABLIS COFIROUTE	Non déterminé
EL11	2006		78	ABLIS	Déviation RD 988	DUP du 12/07/2001
EL11	2182		78	ABLIS	ELARGISSEMENT RN10 (ROUTE EXPRESS DE ECHANGEUR DE LA DROUE/RAMBOUILLET A ECHANGEUR A11/ABLIS)	DUP du 25/08/1998
I1	53		78	ABLIS	Pipeline LE HAVRE - PARIS Tronçon COIGNIERES-ORLEANS (diamètre 406 mm)	Loi de Finance 58-336 du 29/03/1958 Décret 59-645 du 16/05/1959 modifié par le Décret 66-550 du 25/07/1966, pour application de l'article 11 de la Loi 58-336
I1erp	3421		78	ABLIS	Canalisation souterraine Coignières – Levesville 16"(T61-T62) PMS : 82,6 – Longueur dans la commune : 6,63207 km Influence : traversant	AP n° 2017181-0004 du 30/06/2017
I3	1692		78	ABLIS	Antenne du poste d'ABLIS (diamètre 100 mm)	Loi du 15/06/1906, article 12 / Loi n° 46-628 du 08/04/1946, article 35 / Décret n° 85-1108 du 15/10/1985 / Décret n° 67-886 du 06/10/1967 / Arrêté du 11/05/1970 / Décret n° 70-492 du 11/06/1970 / Arrêté ministériel du 04/08/2006 / Arrêté du 05/03/2014
I3erp	3420		78	ABLIS	Canalisation souterraine DN100 – 1994 – SYMPHORIEN-LE-CHATEAU-ABLIS PMS : 67,7 – Longueur dans la commune : 1,64561 km Influence : traversant	AP n° 2017181-0004 du 30/06/2017
I3erp	3419		78	ABLIS	Installation Annexe ABLIS – 78003 Influence : traversant	AP n° 2017181-0004 du 30/06/2017
PM1	876		78	ABLIS	PPRI des Yvelines - Délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux dans le département des Yvelines.	AP n° 92-458 du 02/11/1992 Instituant le PPRI des Yvelines.
PM1	45		78	ABLIS	Zones à risques liées aux anciennes carrières souterraines abandonnées des Yvelines.	AP n° 86-400 du 05/08/1986.
PT1	919		78	ABLIS	Centre radioélectrique de BOINVILLE-ABLIS (078 002 0016) Station de radiogoniométrie d'ABLIS (perturbations électromagnétiques)	Décret du 12/02/1968
PT1	2108		78	ABLIS	Station de contrôle des fréquences radioélectriques de Prunay-en-Yvelines - La Croix	Décret INDI113653D du 20/07/2011

CODE	NUMÉRO	ID_MAP_SUP	DEP	NOM COMMUNE	INTITULE	ACTE
PT2	918		78	ABLIS	Centre radioélectrique de BOINVILLE-ABLIS (078 002 0067) – Station de radiogoniométrie d'ABLIS	Décret du 12/02/1968
PT2	2107		78	ABLIS	station de contrôle de l'occupation du spectre des fréquences des radioélectrique de Prunay-en-Yvelines - La Croix	Décret INDI113653D du 20/07/2011
PT3	1761		78	ABLIS	Câble RG 78953 Boucle de RAMBOUILLET	Code des Postes et des communications électroniques L45-9, L48 et R20-55 à R20-62
T7	4913		78	ABLIS	Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagements concernant des installations particulières.	Code des transports : L6352-1 Code de l'aviation civile : article R.244-1 et articles D.244-2 à D.244-4 Arrêté du 25/07/1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est à autorisation.