



Rue de la Mairie
78125 GAZERAN
Tél : 01.34.83.19.15

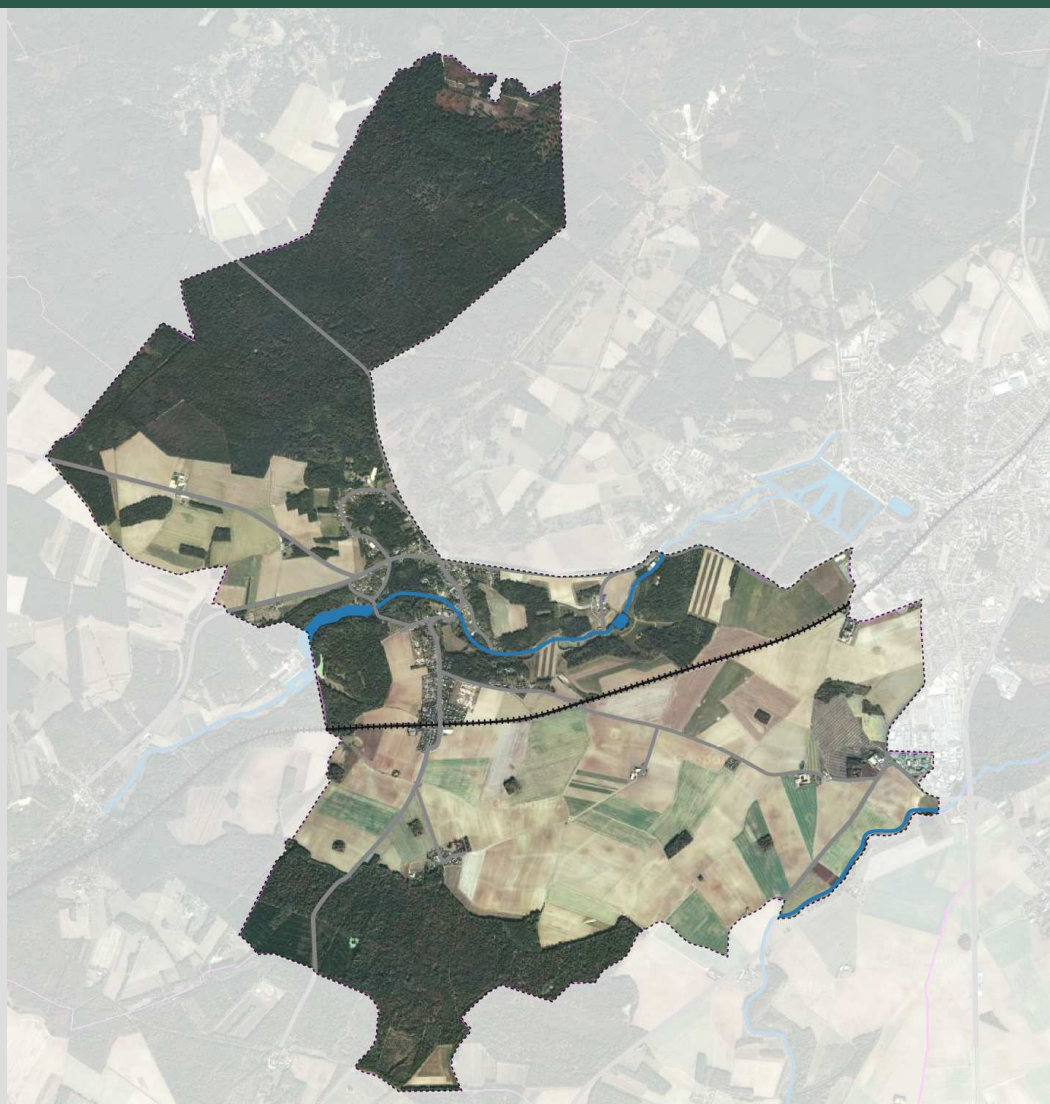
Département des Yvelines Commune de Gazeran

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT ECRIT



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 21 mars 2017



SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales	3
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	11
▪ Zone UA	12
▪ Zone UG	24
▪ Zone UH	35
▪ Zone UI et Ula	47
▪ Zone UL et UL*	56
▪ Zone UR	65
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	77
▪ Zone 1AUB	78
▪ Zone 1AUG	89
▪ Zone 1AUL	100
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	108
▪ Zone N	109
▪ Zones N*	118
▪ Zones A	128
TITRE IV. Annexes au règlement	137
▪ Annexe 1 : Lexique	138
▪ Annexe 2 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	143
▪ Annexe 3 : Périmètres des enveloppes d'alerte des zones humides	146
▪ Annexe 4 : Périmètres des zones d'anciennes cavités souterraines	149
▪ Annexe 5 : prescriptions architecturales	151
▪ Annexe 6 : nuancier	158



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gazeran.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L101.2 sur les objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme
 - L111.6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme relatif aux routes à grande circulation.
 - L111.11 relatif à la desserte des constructions
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Dans les périmètres de 500 m autour des gares :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus :

 - d'1 place /logement



- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD 906	Limite Rambouillet – PR39+585	3 - Tissu ouvert	100 m
	PR39+585 – PR40+248	4 - Tissu ouvert	30 m
	PR40+248 – PR41+427	3 - Tissu ouvert	100 m
	PR41+427 – PR42+236	4 - Tissu ouvert	30 m
	PR42+236 – Limite St Hilarion	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 936	Totalité de la traversée de la commune	4 - Tissu ouvert	30 m
RD150	Totalité de la traversée de la commune	3 - Tissu ouvert	100 m
Voie ferrée	Toute la traversée de la commune	2- Tissu ouvert	250 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures pourra être soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions pourront être soumises à permis de démolir aux articles L 421-3 et R421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune de Gazeran est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe 2 du présent règlement (TITRE IV). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre IV) du présent règlement.
- Les zones NATURA 2000
La commune est concernée par la présence d'un site NATURA 2000. Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000 certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié.



- Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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.
- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Elles font l'objet des dispositions de l'article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et l'article 7 ci-après, du TITRE I.



Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les divisions sont soumises à déclaration préalable dans les zones UR et UH en application de la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

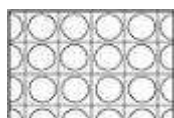
- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé.



Sauf indication des dispositions des articles L 113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre d'une gestion forestière sont soumis à déclaration préalable en vertu de l'article L421.4 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le périmètre de forêt de protection, ces opérations sont soumises à autorisation spéciale de coupe délivrée par le préfet des Yvelines.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

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

En dehors des espaces boisés classés,

Les défrichements sont soumis à autorisation du préfet, dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des articles 9, 10 et 13.

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Conformément à l'article L151.33 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 10 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L133.4-6, 7 et 8 du code de la Santé publique prévoient la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis cette date, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP.



Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ – **Abrogé par la loi ALUR**

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ – **Abrogé par la loi ALUR**

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONES UA

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond au tissu le plus ancien de Gazeran situé le long de la route de Rambouillet à Epernon et aux abords de l'Eglise et du Château.

Cette zone se caractérise par un parcellaire serré et aux contours irréguliers, supportant des constructions implantées, le plus souvent en continuité et à l'alignement des voies.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie ou d'entrepôts en dehors de celles autorisés à l'article UA2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes aux dispositions générales du présent règlement.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;



- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts et leur extension si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités hôtelières sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitat conditions suivantes :
 - Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social.
 - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

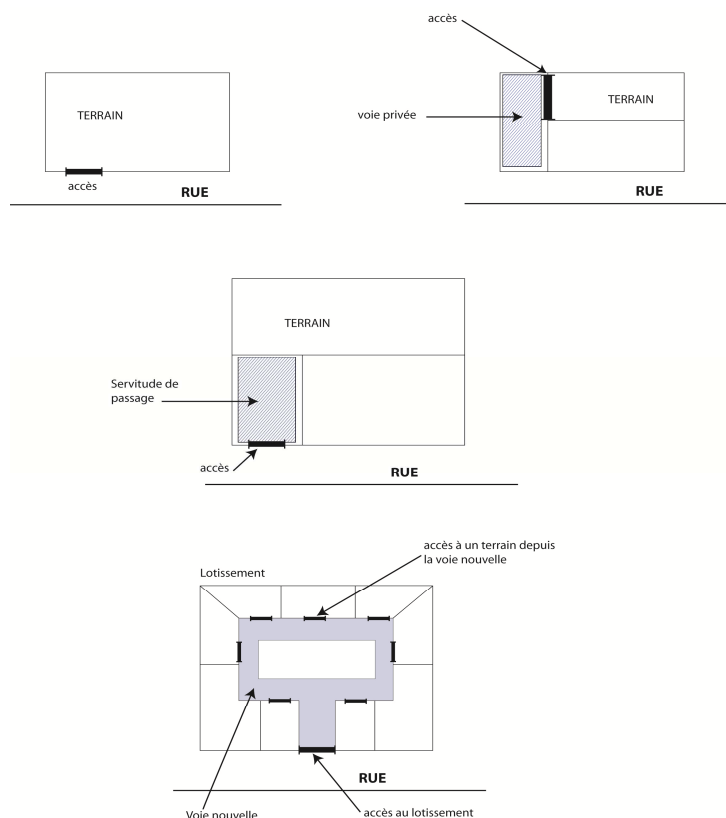
I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UA5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non règlementé – Abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014



Article UA6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

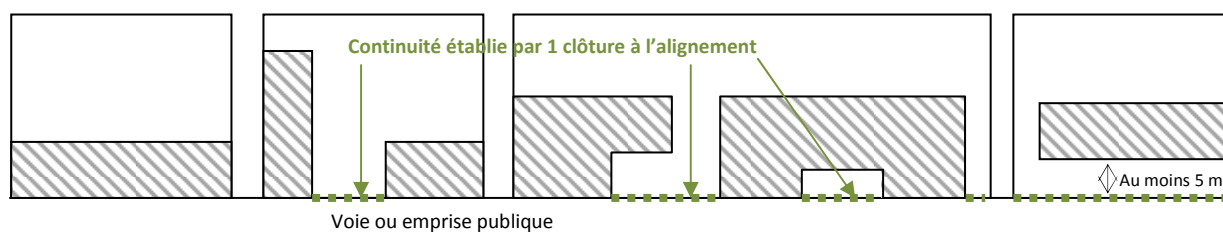
Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies sur tout ou partie de l'alignement,
- soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade, avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture conformément à l'article UA11.

Exemples d'implantation possibles



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.



Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

- **Dans une profondeur maximale de 30 m par rapport à l'alignement**, les constructions peuvent être implantées :
 - Sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies
 - en retrait avec un recul d'au moins :
 - o 6 m en cas d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*)
 - o 2.50 m dans le cas contraire
- **Au-delà de cette distance de 30 m**, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- La création d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*) sur un bâti existant ne pourra être réalisée à moins de 2,50 m d'une limite séparative.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 4 m du bord de rivière.



Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 6 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 2,50 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UA9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 35% de la superficie du terrain.

Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 50% de la superficie du terrain.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

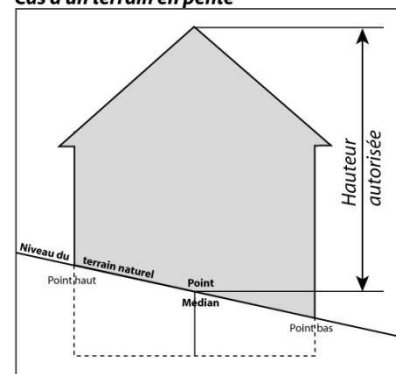
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente





2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. TOITURES

Les toitures à pentes seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction et ne portent pas sur plus de 30% de l'emprise au sol du bâti.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.



De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses....) est interdit.

4. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastiques ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits. Il sera doté de chaperons.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Article UA12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m



2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logement

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

- ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

- ***Hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement pour 2 chambres.

- ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article **L151.33** du code de l'urbanisme.



Article UA13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés

Le calcul des surfaces végétalisées peut être pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux.
- Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, toitures végétalisées, cheminements piétonniers ou espaces de stationnement traités en surfaces perméables.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la Loi ALUR du 26 mars 2014

Article UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UA16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UG

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone résidentielle correspond aux tissus urbains constitués dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UG1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie en dehors de celles autorisés à l'article UG2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UG2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UG1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Les zones concernées par les protections des captages d'eau**

Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :



- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités hôtelières sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitat conditions suivantes :
 - Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social.
 - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UG3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique et à l'article UA3).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.



Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UG5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UG6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un recul d'au moins 5 mètres.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :



- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement.

Article UG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies
- en retrait avec un recul d'au moins :
 - o 8 m en cas d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*)
 - o 4 m dans le cas contraire

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- La création d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*) sur un bâti existant ne pourra être réalisée à moins de 2,50 m d'une limite séparative.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.



- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 4 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UG9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie globale du terrain.

Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 50% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.



Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

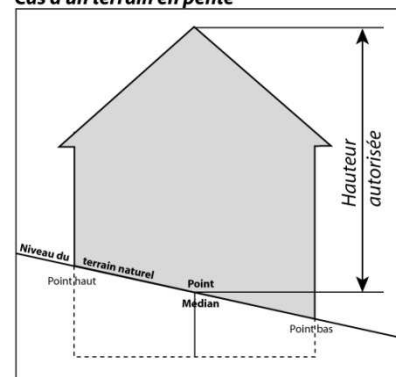
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UG11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. TOITURES

Les toitures à pentes seront comprises entre 30 et 60°.



Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses....) est interdit.

4. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastique ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'une haie.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

Le long de la voie ferrée :

Des clôtures d'aspect et hauteurs différentes pourront être autorisées si elles permettent d'atténuer les bruits de la voie ferrée. Elles devront toutefois s'insérer dans l'environnement urbain et paysager.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront de préférence enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



Article UG12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ ***Hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.



Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Article UG13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 60% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement).

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement de plus de 6 places et plus, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UG14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi ALUR

Article UG15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UG16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UH

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels en extension du village et du tissu ancien.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UH1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie en dehors de celles autorisées à l'article UH2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes aux dispositions générales du présent règlement.

Article UH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Les zones concernées par les protections des captages d'eau**

Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique

▪ **Dans les secteurs de lisières Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :**

Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :

- de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces



- de préserver certains arbres existants dans le massif et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompe, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités hôtelières sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'habitat conditions suivantes :
 - Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social.
 - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UH3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public



I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.



Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UH5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non règlementé

Article UH6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE



Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un recul d'au moins 5 mètres.

Dans la zone UH, le long de la route du Gâteau, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement.
- Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies
- en retrait avec un recul d'au moins :
 - o 8 m en cas d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*)
 - o 4 m dans le cas contraire

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.



- La création d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*) sur un bâti existant ne pourra être réalisée à moins de 2,50 m d'une limite séparative.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 5 m du bord de rivière.

Article UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 4 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UH9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 25% de la superficie du terrain.



Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 35% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UH10 - Hauteur maximale des constructions

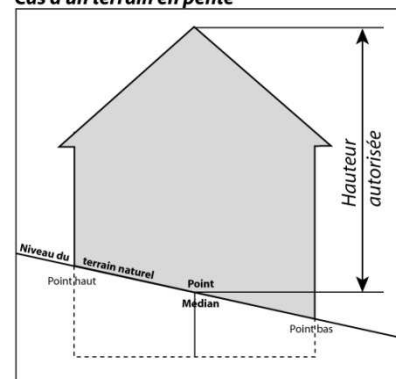
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LES SECTEURS

Au hameau du Gâteau, la hauteur maximale est de 9 m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES



L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. TOITURES

Les toitures à pentes seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

4. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastique ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'une haie.

Les clôtures en limite séparative :



La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.
L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront de préférence enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Article UH12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ Pour les activités autorisées :

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

▪ Hébergement hôtelier :

1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ Autres occupations du sol :

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue



4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondie à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Article UH13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 65% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement).

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation/rénovation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UH14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi ALUR



Article UH15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UI et Ula

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Ces zones correspondent aux zones d'activités économiques présentes sur la commune dont la majeure partie est inscrite dans la ZAC de Bel Air la Forêt en limite de Rambouillet.

Deux secteurs UI et Ula se distinguent par des règles différentes en termes d'autorisation et d'implantation des installations ou constructions autorisées.

Ces deux zones font partie de la ZAC de Bel Air créée par décision communautaire le 18/06/2006.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager...) devra recevoir le visa du Président de la Communauté d'Agglomération Rambouillet territoires ou de son représentant après avis du comité technique.



Article UI1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les nouvelles constructions à usage exclusif d'entrepôts ;
- les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UI2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UI2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Zones liées à des risques d'effondrement ou d'affaissement du sol en zone d'anciennes cavités abandonnées**

dans les zones repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111.2 du CU.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts et leur extension si elles sont liées à une activité économique autorisée dans la zone ;



- les constructions à usage d'habitation, si elles sont nécessaires à la présence de personnel sur place ou de gardiennage et si elles sont intégrées au bâtiment d'activités. La surface d'activité devra faire plus du double de l'habitation autorisée
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UI3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. En particulier, tout terrain devra bénéficier d'un accès direct sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Article UI4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU :

- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.



- les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Tous les réseaux publics et privés devront être enterrés.

La ligne électrique existante de 90 kV peut être maintenue en aérien, son éventuelle déviation pourra être réalisée en aérien ou enterrée.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article U15 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



Article UI6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Sauf pour les bâtiments aux façades courbes, les implantations des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Lorsque la voie est courbe, les bâtiments seront soit parallèles à la corde de cette courbe soit perpendiculaires aux limites séparatives du lot aboutissant à la voie d'accès.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement.

Article UI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

En UIa

- **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions pourront être implantées sur une limite et une seule limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des limites aboutissant aux voies.

- **Pour les limites de fond de parcelles n'aboutissant pas aux voies :**

Une distance égale ou supérieure à 5 mètres sera conservée.



En UI :

▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :**

Les constructions seront implantées à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des limites aboutissant aux voies.

▪ **Pour les limites de fond de parcelles n'aboutissant pas aux voies :**

Une distance égale ou supérieure à 10 mètres sera conservée.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

Article UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les implantations non contiguës ou non liaisonnées architecturalement, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à :

- 5 mètres en UIa
- 6 mètres en UI

Ces distances ne s'appliquent pas aux locaux et ouvrages d'intérêt collectif tels que postes de transformation et postes de détente gaz.

Article UI9 - Emprise au sol maximale des constructions

En UIa :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45 % de la superficie de l'îlot de la propriété.

En UI :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de la propriété.

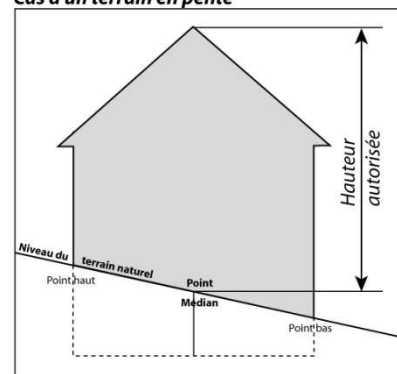
Article UI10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

Cas d'un terrain en pente





La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLE GENERALE

En Ula , la hauteur des constructions ne peut excéder 13.50 m au faîtage.

En UI , la hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages techniques de transports d'électricité ou d'énergies.

3. CAS DES BATIMENTS RESPECTANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUES

En Ula, des possibilités de majoration de la hauteur de 15% maximum sont valables sur des constructions qui respectent des critères énergétiques plus performants que les normes imposées par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UI11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

En Ula :

Toitures

Les toitures doivent être horizontales avec ou sans toits-terrasses. Toutefois, d'autres dispositifs architecturaux de couverture pourront être admis s'ils sont motivés par une recherche de qualité esthétique combinée à une amélioration des performances énergétiques et/ou de l'éclairage des locaux.

Dans tous les cas sont autorisés et recommandés en toiture :

- Les panneaux solaires isolés ou capteurs en nappe.
- Les plantes de type sedum ou gazon.

Les bardeaux type « shingle » sont interdits.

Matériaux et couleurs

Bureaux, services, équipements, habitations

Les bâtiments implantés le long de la RD 150 et de la route de Gazeran présenteront obligatoirement leur plus longue façade bois face à la voie.

En dehors du bardage bois et des lettres ou des signes des enseignes, une seule couleur conforme au nuancier fourni en annexe et un seul matériau sont autorisés pour le reste de la façade. Toutefois, d'autres couleurs échappant aux règles énoncées ci-dessus pourront être autorisées sur 30% maximum de la façade visible depuis l'espace public

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être dans les tonalités du bois et/ou en harmonie avec le reste de la façade, à l'exclusion des couleurs primaires excepté les sociétés disposant d'une charte graphique.



Lieux de production, laboratoires, entrepôts

Sont autorisés les matériaux assimilés aux aspects suivants :

- Le verre.
- Le bois

Toutefois, d'autres couleurs et d'autres matériaux échappant aux règles énoncées ci-dessus pourront être autorisés sur 30% maximum de la façade visible depuis l'espace public.

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être en harmonie avec le reste de la façade, à l'exclusion des couleurs primaires, excepté les sociétés disposant d'une charte graphique.

Si pour des raisons fonctionnelles ou esthétiques, un seul bâtiment regroupe des fonctions différentes, chaque entité fonctionnelle obéira aux règles qui la concernent.

Les terrains 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.

Clôtures

Elles seront réalisées en grillages rigides, en treillis soudé plastifié vert d'au minimum 6mm.

En UI :

Les constructions de toute nature seront obligatoirement de teinte claire (sable, beige, gris, etc...) à l'exception du blanc ou blanc cassé.

Les terrains 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.

Article UI12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

- ***Autres occupations du sol :***

En Ula, le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

En UI :

Pour les constructions à usage de services, laboratoires, bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher de l'établissement, de la surface de vente.



Article UI13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

I – Obligation de planter :

1. Les arbres à planter devront avoir au moins 1,00 mètre à 1,50 mètres de hauteur.
Il sera planté 1 arbre pour 100 m² de terrain non bâti.
2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
3. Une bande de 5 m de large, libre de toute construction, préserve la lisière des espaces boisés classés.
4. Sur chaque parcelle, **15%** de la superficie du lot sera réservée aux espaces verts et plantés à raison d'un arbre pour **100 m²** de terrain.
5. Les arbres doivent accompagner les surfaces de parkings.
6. Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

Article UI14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UI16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, leur raccordement aux réseaux publics sera réalisé aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



ZONES UL et UL*

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et culturelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.

L'objectif du règlement est de constituer des zones d'équipements collectifs, en leur donnant les moyens réglementaires de conforter leur présence dans la commune et de répondre aux attentes et aux besoins de la population.

La zone UL* est une zone réservée plus spécifique à la résidence pour personnes âgées.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal, prise en application du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en vertu du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.



Article UL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UL2.
- Les constructions à usage exclusif de bureaux, services, d'artisanat et de commerces.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- La reconstruction à l'identique non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU, toute construction est interdite

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UL1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Dans les secteurs de lisières Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :**
Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :
 - de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols
 - de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
 - de préserver certains arbres existants dans le massif et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
- **Les zones concernées par les protections des captages d'eau**
Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique



▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Zones liées à des risques d'effondrement ou d'affaissement du sol en zone d'anciennes cavités abandonnées**

dans les zones repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111.2 du CU.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés,
 - qu'elles soient liées à l'hébergement des constructions et établissements existants et autorisés
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UL3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU :

- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.



Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UL5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UL6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.



3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait, avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti-
- Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- Soit en retrait avec un minimum de 2,50 m

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 5 m du bord de rivière.



Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTE

Article UL9 - Emprise au sol maximale des constructions

NON REGLEMENTE

Article UL10 - Hauteur maximale des constructions

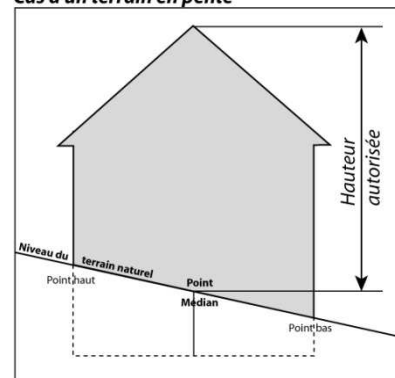
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UL11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.



2. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- Soit de haies végétales plantées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.
L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

Le long de la voie ferrée :

Des clôtures d'aspect et hauteurs différentes pourront être autorisées si elles permettent d'atténuer les bruits de la voie ferrée. Elles devront toutefois s'insérer dans l'environnement urbain et paysager.

Article UL12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas constructions à usage d'habitation autorisées, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée appliqué par logement.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article **L151.33** du code de l'urbanisme.

Article UL13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UL15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UL16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UR

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels, se caractérisant par un tissu relativement diffus.

Certains secteurs de UR présentent notamment des atouts et un intérêt paysager à préserver.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UR1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie en dehors de celles autorisées à l'article UR2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU, toute construction est interdite

Article UR2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UR1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Dans les secteurs de lisières Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :**

Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :

- de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
- de préserver certains arbres existants dans le massif et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.



▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités hôtelières sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitat conditions suivantes :
 - Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social.
 - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UR3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la



commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UR4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.



Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UR5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UR6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement.
- Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article UR7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées en retrait avec un recul d'au moins :

- o 8 m en cas d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*)
- o 4 m dans le cas contraire

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- La création d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*) sur un bâti existant ne pourra être réalisée à moins de 2,50 m d'une limite séparative.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.



- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 5 m du bord de rivière.

Article UR8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 4 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UR9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 30% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :



- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UR10 - Hauteur maximale des constructions

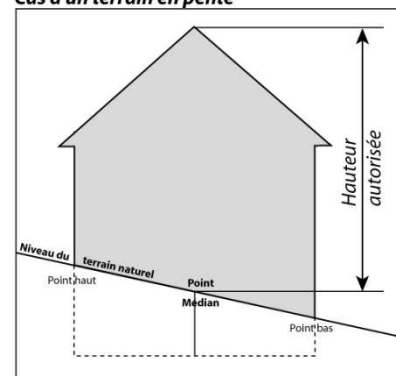
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UR11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être



aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. TOITURES

Les toitures à pentes seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses....) est interdit.

4. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastique ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'une haie.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou



de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront de préférence enterrées.

Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Article UR12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ ***Hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.



En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Article UR13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 65% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement).

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

Article UR14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UR15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales



Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UR16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONES 1AUB

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.

Cette zone constitue un site à enjeux important du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.

Ce site bénéficie d'une **situation stratégique et intéressante** pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires.

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future et de porter le développement du village à long terme à travers:

- la réalisation d'un habitat diversifié, répondant aux différents besoins des habitants et en amenant une mixité concourant au développement du parcours résidentiel sur la commune
- l'accueil de services et équipements de proximité en lien avec les futurs quartiers et la gare de Gazeran
- l'aménagement de liens renforcés entre la gare, le centre village et les différents quartiers
- une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable et d'insertion paysagère et environnementale.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. **Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins »**

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article 1AUB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions et installations à usage artisanal en dehors de celles autorisées à l'article 2
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage forestier.
- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- les carrières
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

Article 1AUB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AUB1,

1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Dans les lisières identifiées en pièce n°3 OAP et en pièce 4 Règlement graphique**
Aucune construction ne pourra être édifiée.
MAIS, seuls pourront être autorisés des aménagements liés à :
 - des espaces verts (publics ou privés), ou aires de sports et loisirs naturelles
 - des liaisons douces
 - des ouvrages hydrauliques végétalisés et conçus pour favoriser le développement de la biodiversité

...dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de



l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2. Sous réserve d'un aménagement cohérent,

- **respectant les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU**
- **assurant la réalisation ou le renforcement des réseaux et infrastructures nécessaires à la desserte de la zone**
- les occupations du sol non interdites à l'article 1AUB1
- les activités artisanales si elles sont rattachées à une habitation et si elles n'engendrent pas de fortes nuisances ou risques pour le voisinage

Article 1AUB3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures) puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles mentionnées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles auront une emprise minimale de 8 m, incluant à minima la chaussée et des circulations douces.

Les autres voies nouvelles :

Elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 3,50 m si elles desservent 1 à 2 logements,
- 5 m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

Les circulations douces mentionnées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.

Article 1AUB4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

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.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. Il sera développé et renforcé pour répondre aux besoins de l'urbanisation du site en respectant strictement les dispositions du règlement d'assainissement.
- Le réseau créé au sein de l'opération devra être raccordé au réseau public d'eaux usées
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.



- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article 1AUB5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUB6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².



Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement, sur tout ou partie du linéaire de façade bâtie (dans ce cas la ou les parties décrochées pourront être à moins de 5m de l'alignement)
- Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7 (cf lexique).
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher (hors garages) ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de l'alignement de la voie.

Article 1AUB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites.

Pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci.

En cas de retraits :

- Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.



- Les ouvertures créant des vues doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée.
- La largeur de la construction principale lorsqu'elle vient en limite séparative ne peut excéder 10 mètres au droit de cette limite.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (la hauteur en limite est alors limitée à 2.5m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses, accessibles à l'étage, créant une vue directe situées à moins de 6 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.

Article 1AUB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 4 m dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article 1AUB9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.



Article 1AUB10 - Hauteur maximale des constructions

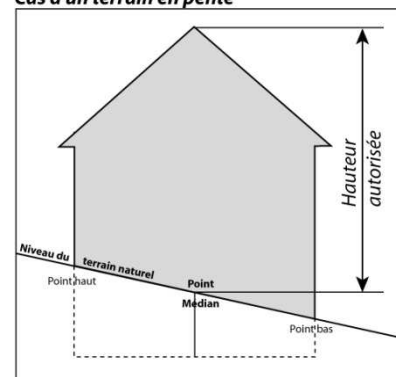
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage ou 7 m en cas de toitures terrasses.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardins, garages non accolés de moins de 20 m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (avec une hauteur maximale sur la limite de 2,5 m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3m pour les toits terrasses.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article 1AUB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

1. TOITURES

Les toitures à pentes seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.



Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. MATERIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses....) est interdit.

4. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vue en plastique ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

Le long de la voie ferrée :

Des clôtures d'aspect et hauteurs différentes pourront être autorisées si elles permettent d'atténuer les bruits de la voie ferrée. Elles devront toutefois s'insérer dans l'environnement urbain et paysager.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront de préférence enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



Article 1AUB12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ ***Hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.



Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Article 1AUB13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 1AUB14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUB15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AUB16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES 1AUG

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Ces zones correspondent à des secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle diversifiée dans le village.

Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Prairie du Buissonnet » et « Secteur de l'ancienne pépinière »

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article 1AUG1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions et installations à usage artisanal en dehors de celles autorisées à l'article 2
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage forestier.
- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- les carrières
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

Article 1AUG2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AUG1,

1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Dans les lisières identifiées en pièce n°3 OAP et en pièce 4 Règlement graphique**
Aucune construction ne pourra être édifiée
MAIS, seuls pourront être autorisés des aménagements liés à :
 - des espaces verts (publics ou privés), ou aires de sports et loisirs naturelles
 - des liaisons douces
 - des ouvrages hydrauliques végétalisés et conçus pour favoriser le développement de la biodiversité

...dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

 - respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
 - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**
En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :



- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2. Sous réserve d'un aménagement cohérent,

- **respectant les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU**
- **assurant la réalisation ou le renforcement des réseaux et infrastructures nécessaires à la desserte de la zone**
- les occupations du sol non interdites à l'article 1AUG1
- les activités artisanales si elles sont rattachées à une habitation et si elles n'engendrent pas de fortes nuisances ou risques pour le voisinage

Article 1AUG3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.



Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures) puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles mentionnées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles auront une emprise minimale de 8 m, incluant à minima la chaussée et des circulations douces.

Le chemin de Guéville devra conserver un aspect de chemin naturel et rural. Il n'est pas destiné à la desserte principale de la zone AUG de la prairie du Buissonnet.

Les autres voies nouvelles :

Elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 3,50 m si elles desservent au plus 2 logements,
- 5m si elles desservent entre 3 et 10 logements.
- 8 m si elles desservent plus de 11 logements

Les circulations douces mentionnées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.

Article 1AUG4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

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.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. Il sera développé et renforcé pour répondre aux besoins de l'urbanisation du site en respectant strictement les dispositions du règlement d'assainissement.
- Le réseau créé au sein de l'opération devra être raccordé au réseau public d'eaux usées
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).



- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article 1AUG5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUG6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.



3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement, sur tout ou partie du linéaire de façade bâtie (dans ce cas la ou les parties décrochées pourront être à moins de 5m de l'alignement)
- Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher (hors garages) ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de l'alignement de la voie.

Article 1AUG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites.

Pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci.

En cas de retraits :

- Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les ouvertures créant des vues (cf Lexique) doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée.



Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (la hauteur en limite est alors limitée à 2.5m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses, accessibles à l'étage, créant une vue directe situées à moins de 6 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.

Article 1AUG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 4 m dans le cas contraire.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article 1AUG9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 35% de la superficie du terrain.



2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article 1AUG10 - Hauteur maximale des constructions

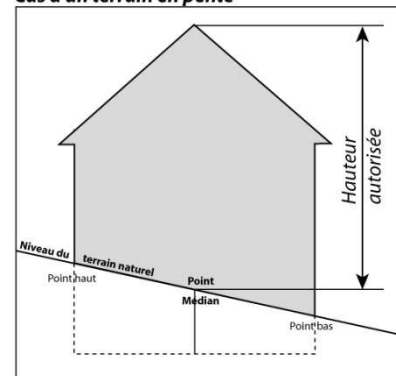
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardins, garages non accolés de moins de 20 m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (avec une hauteur maximale sur la limite de 2,5 m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3m pour les toits terrasses.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article 1AUG11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.



1. TOITURES

Les toitures à pentes seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

2. MATERIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses....) est interdit.

3. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastique ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'une haie.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.



Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront de préférence enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Article 1AUG12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ Pour les activités autorisées :

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ Autres occupations du sol :

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.



Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Article 1AUG13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et espaces verts devra respecter les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 1AUG14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUG15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AUG16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES 1AUL

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.

Elle correspond au secteur à vocation équipements et loisirs du nouveau quartier à développer sur le secteur des Badelins.

Ces aménagements ne pourront être réalisés qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Il **fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins »**

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article 1AUL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux et services
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation
- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- les carrières
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

Article 1AUL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1,

3. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Dans les lisières identifiées en pièce n°3 OAP et en pièce 4 Règlement graphique**
Aucune construction ne pourra être édifiée.
MAIS, Seuls pourront être autorisés des aménagements liés à :
 - des espaces verts (publics ou privés), ou aires de sports et loisirs naturelles
 - des liaisons douces
 - des ouvrages hydrauliques végétalisés et conçus pour favoriser le développement de la biodiversité

...dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de



l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

4. Sous réserve d'un aménagement cohérent,

- **respectant les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU**
- **assurant la réalisation ou le renforcement des réseaux et infrastructures nécessaires à la desserte de la zone**
- les occupations du sol non interdites à l'article 1AUL1

Article 1AUL3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures) puissent faire demi-tour.



Article 1AUL4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

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.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.
- L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.



III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article 1AUL5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUL6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.

Article 1AUL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.



2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront implantées à au moins 2,50 m des limites séparatives

Article 1AUL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NON REGLEMENTE

Article 1AUL9 - Emprise au sol maximale des constructions

NON REGLEMENTE

Article 1AUL10 - Hauteur maximale des constructions

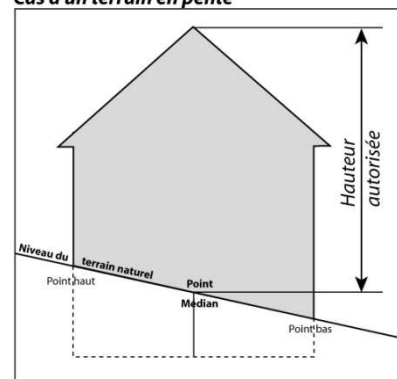
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article 1AUL11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,



- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Article 1AUL12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 5 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Article 1AUL13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et espaces verts devra respecter les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 1AUL14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AUL15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AUL16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



ZONES N

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Quelques constructions existent au sein de ces zones naturelles : leur existence de longue date est reconnue. Elles pourront être aménagées et pourront évoluer très légèrement (extension très limitée) à condition de ne pas compromettre la préservation et la valorisation de leur environnement naturel.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - arbres dangereux, chablis ou morts ;
 - dans les boisés privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.



Article N1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations agricoles et forestières et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU, toute construction est interdite.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS LES CONDITIONS SUIVANTES :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à cette date dans la limite de 50 m².
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole ou forestière,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les antennes relais à la condition :
 - qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques ou dans le périmètre de sites protégés
 - de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.

Les zones concernées par les protections des captages d'eau

Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique.

Dans les secteurs de lisières, identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
 - *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
 - *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
-
- les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
 - La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
 - les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.



Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

Zones liées à des risques d'effondrement ou d'affaissement du sol en zone d'anciennes cavités abandonnées

dans les zones repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111.2 du CU.

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



Article N4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU :

- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable, les constructions devront être équipées de système d'assainissement agréé par l'ARS. Les installations susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients incompatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines captées par le forage protégé sont interdites. Ainsi, il convient de ne pas infiltrer directement les eaux de surfaces et de respecter les dispositions de la DUP du 7 mai 1998 et du 14 octobre 2009.

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha.

Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.



L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article N5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

3. REGLE GENERALE

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

1. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et paysages.
- Les aménagements destinés à renforcer l'accueil du public et notamment les aires de stationnement, sous réserve de prévoir un aménagement paysager, végétalisé et planté le long des voies.
- Le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 5 m des berges.



Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 5 m des berges.

Dans les secteurs de lisières, identifiés en TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article N9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé pour les constructions à usage agricole ou forestier

L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder :

- 5% de l'emprise au sol de l'ensemble existant à la date d'approbation du PLU
- 50 m² de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants à la date d'approbation du PLU.



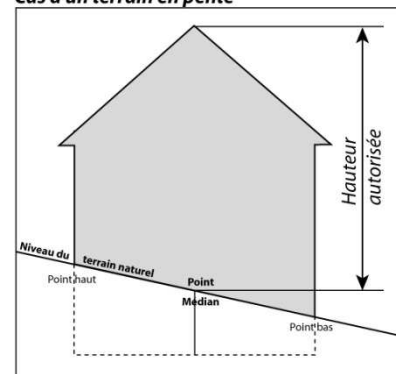
Article N10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions autorisées autres qu'agricoles, ne peut excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 13 m au total.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.



Article N12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvel équipement. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Article N13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

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

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

3. LE TRAITEMENT DES FRANGES BATIES

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.



4. PLANTATIONS

Les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'essence locale et formant un écran.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article N16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



ZONES N*

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones N* correspondent aux secteurs bâtis en zone naturelle. Ils sont de taille et de capacité d'urbanisation limitée.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - arbres dangereux, chablis ou morts ;
 - dans les boisés privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable



Article N*1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers et hydrauliques ;

Article N*2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N*1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Les zones concernées par les protections des captages d'eau**

Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique

▪ **Dans les secteurs de lisières :**

Identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*



- ✓ les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- ✓ L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU
- ✓ les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :

Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :

- *de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *de préserver certains arbres existants dans le massif et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées dans le respect des emprises au sol limitées définies à l'article 9.



- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article N°3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 3.50 m. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N°4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales



Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha.

Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau x en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article N°5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N°6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins 6 m de l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :



Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.

Article N°7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance d'au moins 6 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 4 m du bord de rivière.



Article N°8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

NON REGLEMENTE

Article N°9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Article N°10 - Hauteur maximale des constructions

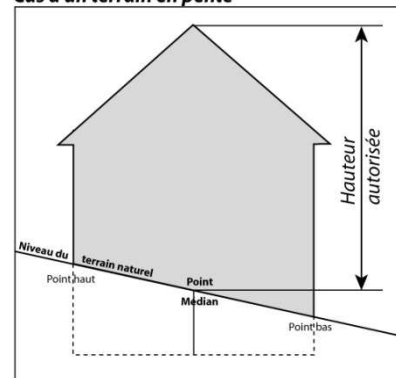
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions autorisées autres qu'agricoles, ne peut excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 13 m au total.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article N°11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.



L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Article N°12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- ***Pour les activités :***
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- ***Autres occupations du sol :***
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.



Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Article N°13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

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

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 70% de la superficie du terrain sera traité en espaces verts.

De plus, le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 150 m² de terrain. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

Article N°14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



Article N°15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article N°16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



ZONES A

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

Des secteurs bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151.11 du Code de l'urbanisme afin de permettre leur préservation et leur valorisation à travers des possibilités de reconversion et de développement d'activités parallèles à l'activité agricole en faveur de la découverte et de l'accueil du public au sein des espaces ruraux

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme. Toutefois, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont soumises à aucune formalité particulière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - arbres dangereux, chablis ou morts ;
 - dans les boisés privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.



Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole et ceux visés à l'article 2.

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU, toute construction est interdite.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE A1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les antennes relais à la condition :
 - qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques ou dans le périmètre de sites protégés
 - de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.

Dans les secteurs de lisières, en TIRETES VERT FONCE identifiés aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
 - les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
 - La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
 - les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151.11 du CU :

les aménagements et changement d'affectation des constructions existantes à condition que les locaux et volumes soient destinés

- aux services publics d'intérêt collectif,
- à usage de commerce ou d'hébergement liés au développement du tourisme rural et à la découverte des activités rurales ou locales
- à usage d'habitation
- à usage de bureaux, d'entrepôts et d'artisanat

et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Les zones concernées par les protections des captages d'eau

Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique



Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- o chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- o chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- o s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

Zones liées à des risques d'effondrement ou d'affaissement du sol en zone d'anciennes cavités abandonnées

dans les zones repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111.2 du CU.

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.



Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, repérées en annexe du présent règlement ou en pièce n°8 du dossier de PLU :

- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable, les constructions devront être équipées de système d'assainissement agréé par l'ARS. Les installations susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients incompatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines captées par le forage protégé sont interdites. Ainsi, il convient de ne pas infiltrer directement les eaux de surfaces et de respecter les dispositions de la DUP du 7 mai 1998 et du 14 octobre 2009.

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha.



Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article A5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article A6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit.
- Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 5 m du bord de rivière.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article A9 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous conditions à l'article A2 :

L'emprise au sol est limitée à 120 m² par unité foncière.

Pour les autres constructions ou installations autorisées :

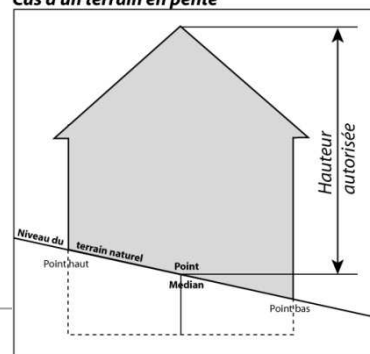
Non réglementé

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future

Cas d'un terrain en pente





construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages techniques de transports d'électricité ou d'énergies.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

2. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Article A12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m



2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :**
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacées et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

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

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.



3. LE TRAITEMENT DES FRANGES BATIES

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

4. PLANTATIONS

Les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



TITRE IV :

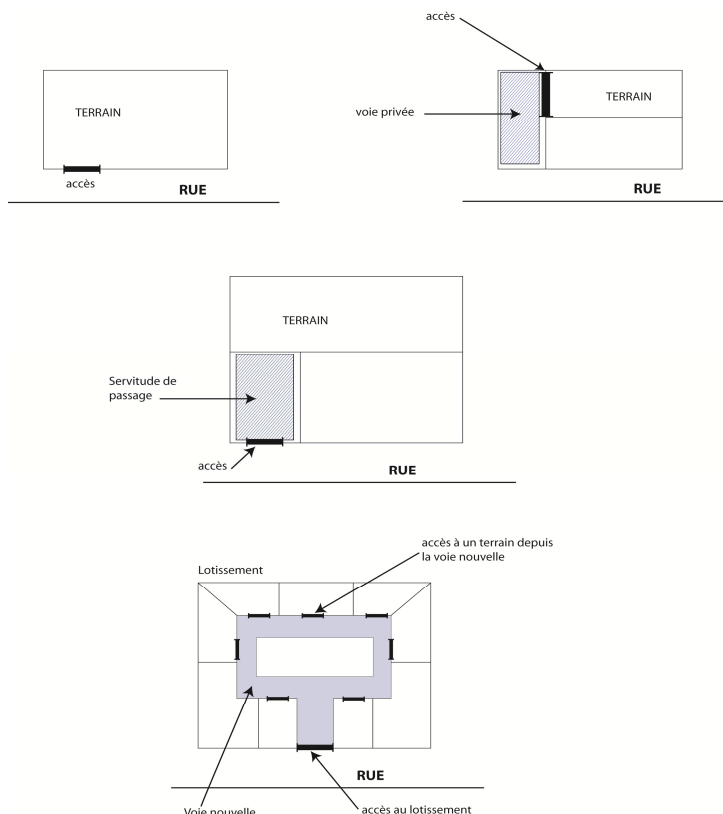
ANNEXES AU REGLEMENT



Annexe 1

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;



- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement : L'alignement est la limite entre le domaine public et les propriétés privées.
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, l'alignement indiqué pour l'application des articles 6 est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

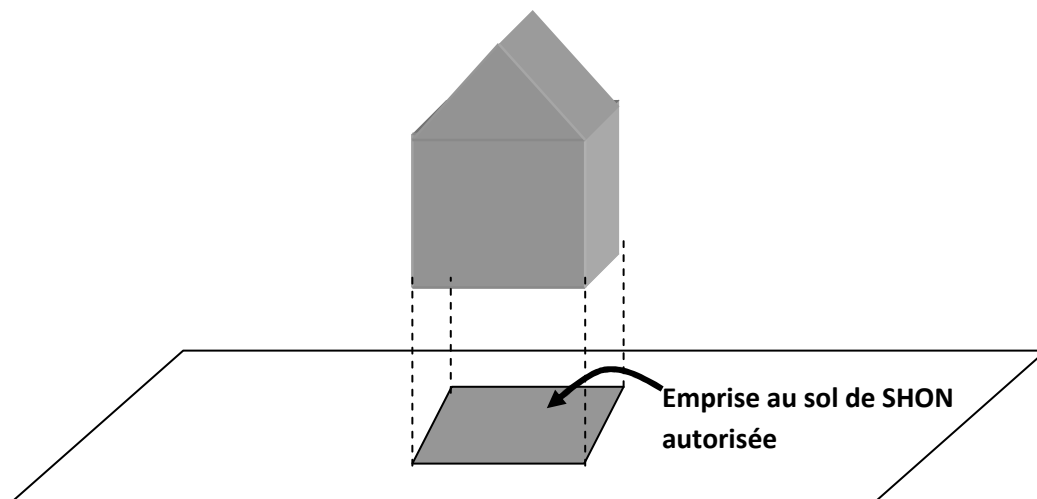
Annexe :
Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

Axe de la voie :
C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités :
Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Egout du toit :
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :
C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus . Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.





Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

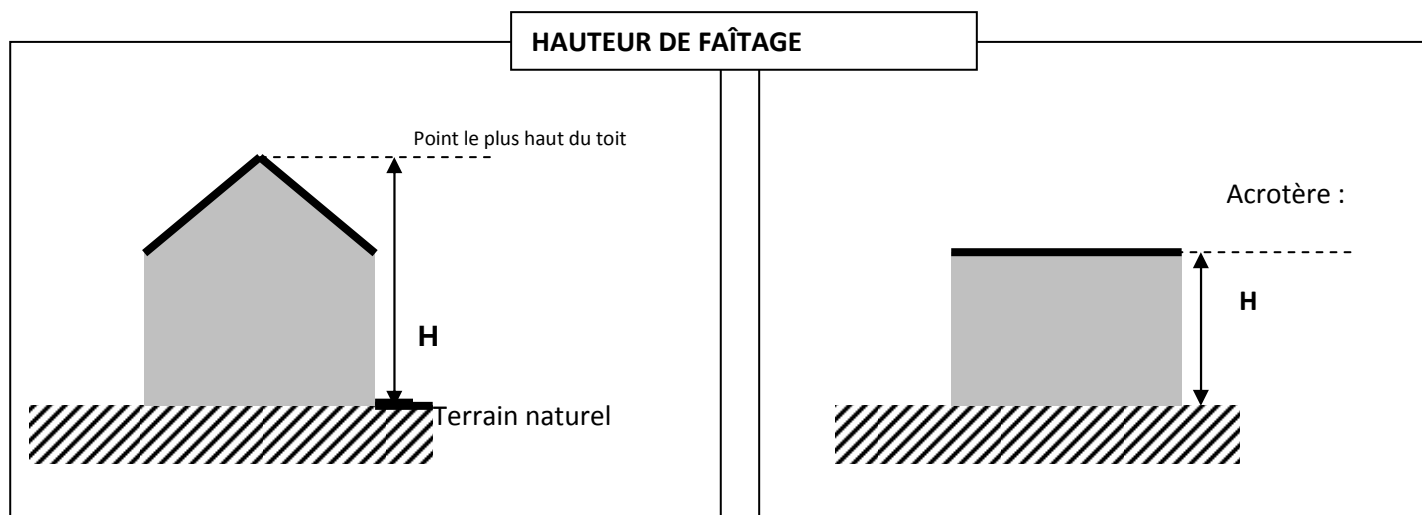
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts.

Habitat individuel :

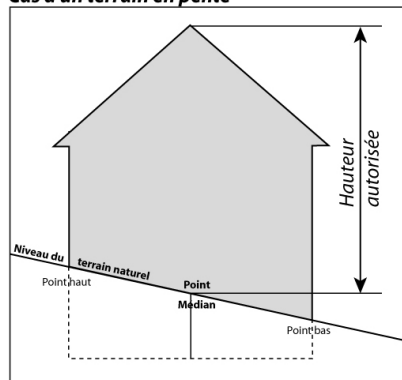
Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). 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.



Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons



- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ouvertures ne créant pas de vues

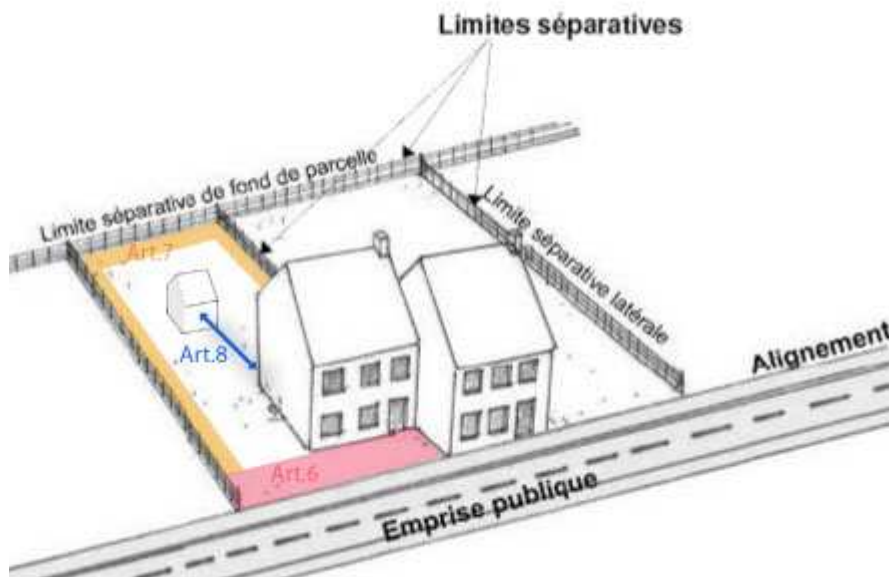
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque ou translucide
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

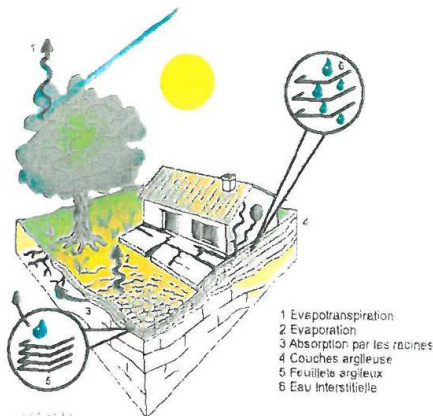
Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.



Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



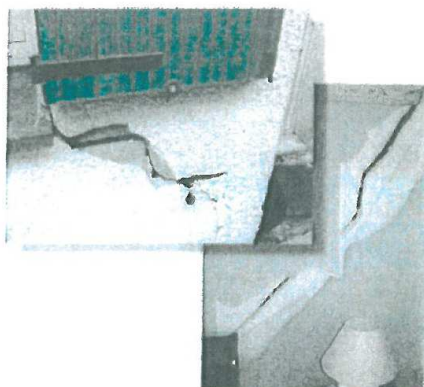
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

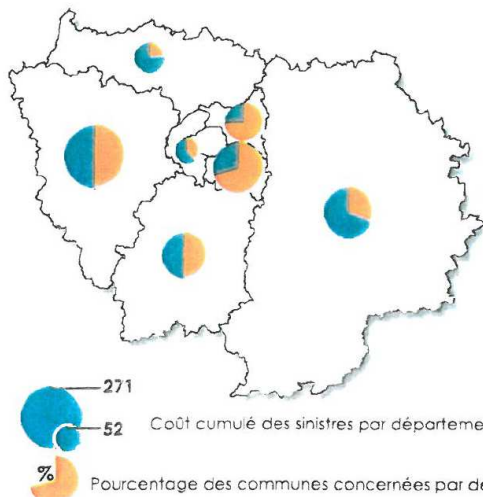
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

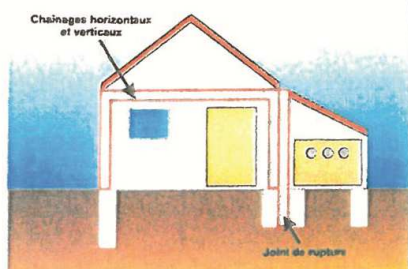
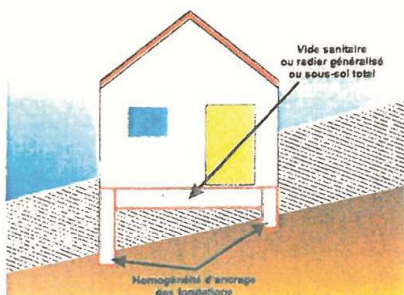
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon
de sinistres couverts par le régime CATNA



Que faire si vous voulez :

— Construire —



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

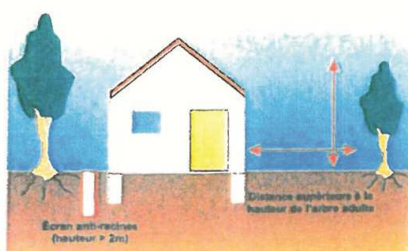
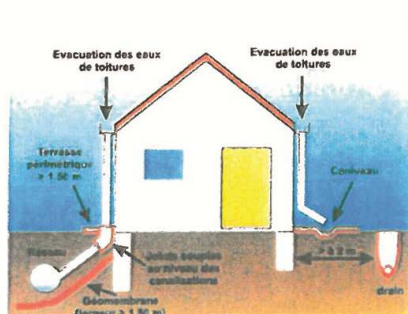
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover —



Éviter les variations localisées d'humidité

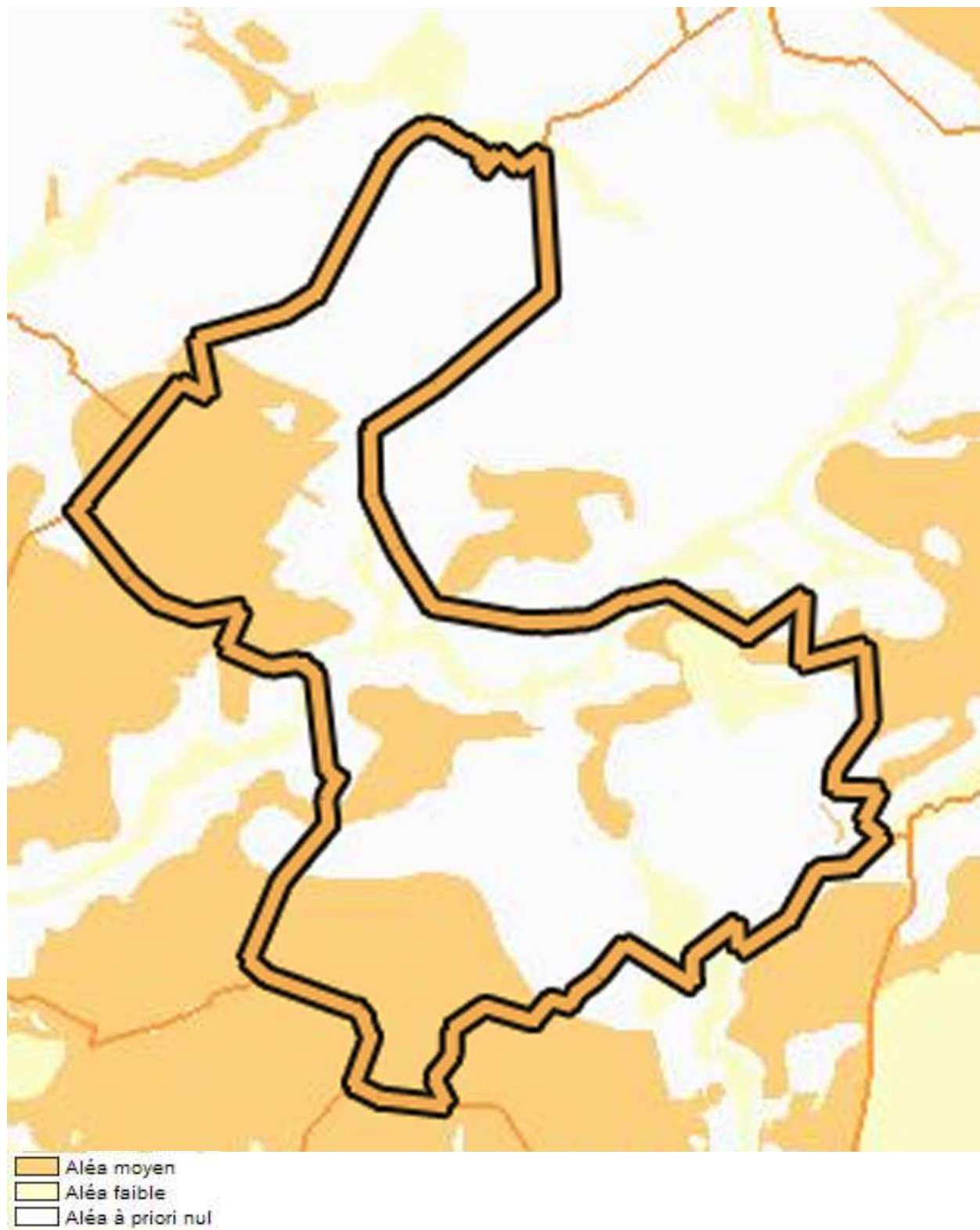
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Localisation des aléas sur Gazeran

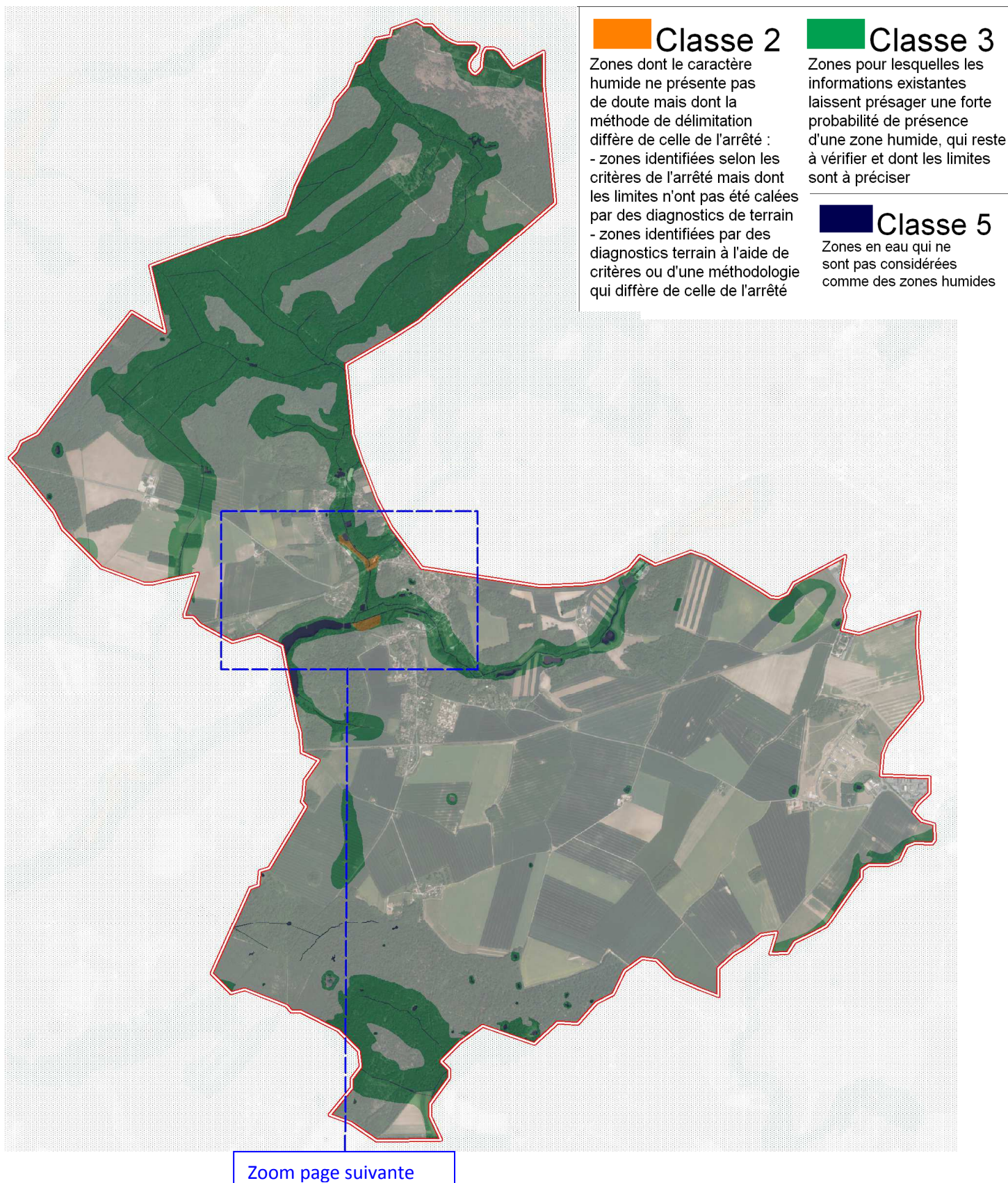


Source : BRGM – Arqiles - Fonds IGN 1/25000é



Annexe 3

ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES

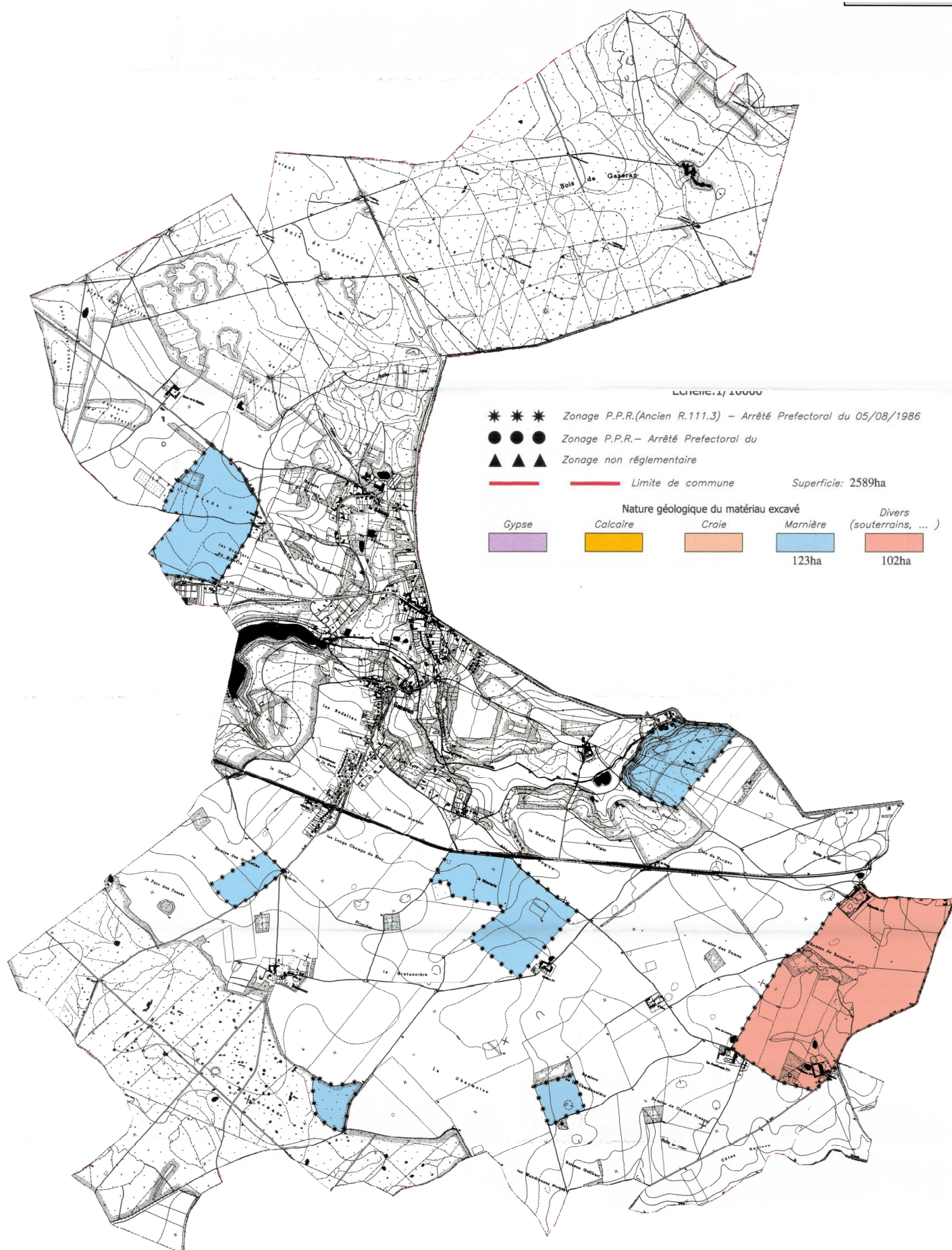






Annexe 4

LOCALISATION DES CAVITES SOUTERRAINES





Annexe 5

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



PRESRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les indications portées en caractères gras sont obligatoires.

1. Principes généraux

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non.

Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions; néanmoins, des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Les constructions qui sont en référence explicite à des styles régionaux étrangers à la région (Yvelines, Beauce, Vallée de l'Eure) sont interdites.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire sont accompagnées de tous documents permettant de se rendre compte de l'aspect du terrain concerné et des propriétés voisines, en particulier :

- le relief avant les travaux**
- les plantations existantes, à maintenir, à supprimer ou à réaliser**
- les bâtiments existants ou à maintenir**
- les clôtures existantes et à créer**

De plus seront exigés

- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain**
- un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement**
- une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet**
- etc...**

2- Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble concerté.

Similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.



De plus, la ligne principale de faitage sera disposée parallèlement ou perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 30 mètres des voies.

L'implantation respectera le terrain naturel, s'adaptera aux lignes de force du paysage et se conformera aux articles 6 et 7 de chaque zone.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

3- Les volumes

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspirent les constructeurs est rappelé dans les directives.

Les volumes simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions :

- la façade "long pan" est, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser **vingt mètres**
- les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes).

La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières sont adoptées.

Les solutions de plain-pied sont recommandées.

Si le terrain se trouve dans une zone résidentielle (zone U), on peut bâtir soit :

- une maison traditionnelle, respectant toutes les règles du style Île-de-France,
- une variation s'inspirant du style traditionnel,
- une maison contemporaine réalisée suivant des procédés techniques nouveaux ; dans ce cas, l'architecture doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu des volumes, le choix de matériaux et de couleurs.

4- Les façades

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).



La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes du site où sont implantés les nouveaux bâtiments. Les enduits blancs et vifs sont à éviter.

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes. Les bardages de bois sont toutefois admis sur une partie des façades. Ces bardages seront de préférence peints plutôt que lazurés.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont proscrits, ce qui implique que dans le cas de restauration des constructions existantes, seules les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront être apparents.

5- Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme non vive.

6- Les toitures

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.



Les terrasses sont interdites, sauf si elles sont accessibles et prolongent une pièce principale de l'habitation.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à **30 cm** environ, gouttière comprise; elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les débords de toiture en pignon sont interdits, sauf s'il s'agit d'abriter un espace de vie et/ou si le matériau de façade est différent de la maçonnerie enduite : bois, par exemple.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, etc...) sont interdites.

Les percements en toitures sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. On recommande que les seconds soient plutôt placés du côté opposé à la rue.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder la moitié du long pan.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser **1,2 mètre** hors tout.

La largeur entre deux lucarnes ne peut être inférieure à **1,5 mètre**.

Pour les constructions non destinées à l'habitation, les toitures peuvent être à une seule pente variant entre **30°** et **35°**.

7- Les constructions annexes

Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc...) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Leur aspect (couleur, toiture) doit, de toute façon, s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les panneaux solaires et les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies et chemins et entrer dans la composition des façades.

8- Les clôtures



Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont déconseillées.

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple.

Les clôtures mitoyennes peuvent être constituées de grillages doublés de haies vives.

9 - Restauration de constructions anciennes

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction.

En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Principes à respecter pour la restauration des éléments suivants :

La toiture : on doit respecter les pentes de la toiture existante et en conserver, si possible, les anciennes charpentes.

La couverture ne doit pas déborder en pignons et doit être refaite avec son matériau d'origine (généralement la tuile plate).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on doit veiller à en limiter le nombre. Elles doivent prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou la batière) ou bien se situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

Les ouvertures en façade : on doit respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont généralement plus hautes que larges.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et respectent les proportions des ouvertures existantes. Les linteaux de ces baies seront en harmonie avec l'existant.



Les enduits de façade : en règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit doivent être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces apparents. En effet, toutes les pièces de bois, comme les linteaux, sont recouvertes d'enduit. Leur dégagement risque d'entraîner leur dégradation et des désordres (humidité...).

Les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue" laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés, dans une palette très large.

De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont peintes, de même que les bardages et le bois ne doit jamais conserver sa teinte naturelle. Les couleurs vives ne sont pas conseillées.

Les clôtures et bâtiments annexes : les clôtures existantes sont conservées ainsi que les bâtiments annexes. Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

La restauration des bâtiments existants constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comportant des espaces communs extérieurs et/ou intérieurs ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux seraient réalisés individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façades, surfaces et volumes).

10 - Tenue des propriétés et divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration seront masqués par des rideaux de végétation à feuillage persistant.

On se portera aux articles 13 traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans le paysage, mêle le domaine bâti au monde végétal.

Le jardin participe aussi à l'esthétique du paysage.

Aussi il est souhaitable d'y planter des arbres, non seulement adaptés au sol et au climat de la région, mais qui s'insèrent aussi dans le paysage végétal du site dans lequel se trouve les habitations. C'est pourquoi les essences locales sont à privilégier.



Annexe 6

NUANCIER en zone Ula



RAL 5008	RAL 5009	RAL 5010	RAL 5011	RAL 5012	RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
RAL 5017	RAL 5018	RAL 5019	RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022	RAL 5023	RAL 5024
RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002	RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005	RAL 6006	RAL 6007
RAL 6008	RAL 6009	RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018	RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6024
RAL 6025	RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028	RAL 6029	RAL 6032	RAL 6033	RAL 6034
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006
RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032
RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017
RAL 8019	RAL 8022	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 9001	RAL 9002

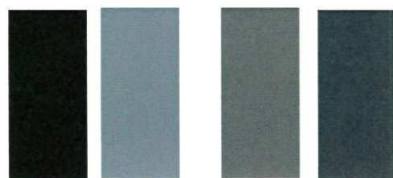


NUANCIER

Lieux de production, laboratoires, entrepôts



Bureaux, services, équipements, habitations (hors bois)



En option, des couleurs plus claires dont les références RAL
sont les suivantes peuvent être utilisées :

6013, 6014, 7001, 7003, 7005, 7008, 7023, 7030, 7032, 7033
7036, 7038, 7040, 7044, 9002, 9018

